

**COMMUNE D'OLLIOULES - DEPARTEMENT DU VAR**  
**DELIBERATION DE LA COMMUNE D'OLLIOULES**

**N° 25/07/2.5**

**SEANCE DU 22 JUILLET 2025**  
**L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ ET LE 22 JUILLET à 17 HEURES 30**

NOMBRE DE CONSEILLERS			
EN EXERCICE	PRESENTS	REPRESENTE(S)	ABSENT(S)
33	30	3	0

Le Conseil Municipal de la Commune d'OLLIOULES s'est réuni en session ordinaire, au lieu habituel de ses séances, sur la convocation et sous la présidence de Monsieur Robert BENEVENTI, Maire.

**PRESENTS :**

Robert BENEVENTI, Christine DEL NERO, Michel THUILIER, Nicole BERNARDINI, Dominique RIGHI, Laetitia QUILICI, Michel OLLAGNIER, Carine GINZAC, Didier MARTINA-FIESCHI, Delphine GROSSO, Guy PHILIPPEAUX, Brigitte CREVET, Nadine ALESSI, Jean-Louis PIERACCINI, Robert ARPINO, Antoine VACCARO, Patrick APARICIO, Thierry AKSOUL, Nathalie PESCHARD-LAUZIERE, Philippe CASTILLO, Katell LE BLEIZ, Hélène CAREN, Patrick JOLI, Stanislas ROQUEBERT, Julien ROCCHIA, Ombeline LOMPRES, Benoît ADET, Christian BERCOVICI, Claudie CARTEREAU-ZUNINO, Catherine MAGADDINO.

**REPRESENTES :**

Florence GARRONE représentée par M. le Maire  
Valérie MASSENET représentée par Christine DEL NERO  
Anaïs HATRET représentée par Nicole BERNARDINI

**Secrétaire de séance** : Benoît ADET

<b><u>VOTE :</u></b>		
<b><u>UNANIMITE</u></b> : OUI	<b><u>POUR</u></b> :	<b><u>CONTRE(S)</u></b> :
<b><u>ABSTENTION(S)</u></b> :		<b><u>BLANC(S) et NUL(S)</u></b> :

**OBJET : Approbation du périmètre et du rapport de présentation de la Zone Agricole Protégée (ZAP)**

Madame Christine Del Nero, 1<sup>ère</sup> adjointe au Maire rappelle à l'assemblée que l'objectif d'une Zone Agricole Protégée (ZAP) est la préservation de la zone agricole qui présente un intérêt général en raison, soit de la qualité de leur production, soit de leur situation géographique, soit de leur qualité agronomique, pouvant faire l'objet d'un classement en tant que zones agricoles protégées. Ainsi le souhait est de pérenniser et développer le patrimoine agricole sur le territoire d'Ollioules en limitant la pression foncière conduisant à l'abandon des parcelles qui deviennent des friches. La Zone Agricole Protégée (ZAP) vaut Servitude d'Utilité Publique inscrite au Plan local d'Urbanisme. Les dispositions du règlement d'urbanisme contenues dans le PLU s'appliquent, sans changement.





Une fois la Zone Agricole Protégée arrêtée par le Préfet, tout changement de mode d'occupation du sol qui altère durablement le potentiel agronomique, biologique ou écologique d'une ZAP doit être soumis à l'avis de la Chambre d'Agriculture et de la CDOA, en cas d'avis négatif de l'une d'entre elles, le changement ne peut être effectué que sur avis motivé du Préfet.

Cependant, le changement de mode d'occupation des sols n'est pas soumis aux éléments précédents quand il relève d'une autorisation au titre du Code de l'urbanisme et lorsque le terrain est situé à l'intérieur d'un PLU rendu public ou approuvé ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu. Dans le cas de la commune d'Ollioules, le règlement de la zone agricole du PLU en vigueur sera la réglementation de la zone agricole comprise dans la ZAP. Aucune restriction particulière ne sera indiquée au-delà de ce que contient déjà le règlement de la zone agricole du PLU actuel.

Cet outil s'inscrit dans la continuité des travaux faits avec la Chambre d'Agriculture et la SAFER en faveur de la protection et la valorisation des espaces agricoles.

Sur le territoire de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, plusieurs villes ont fait le choix de lancer des réflexions autour de la ZAP. Des réflexions communes ont été engagées entre les villes de La Seyne-sur-mer, Six-Fours-les-Plages et Ollioules afin de créer une Zone Agricole Protégée (ZAP) intercommunale.

Lors de la délibération n°21/11/2.3 du 15 novembre 2021, le conseil municipal a accepté à l'unanimité le lancement de la procédure d'élaboration d'une Zone Agricole Protégée (ZAP) et autorisé Monsieur Le Maire à signer la convention de partenariat avec la Chambre d'Agriculture du Var.

Par délibération n°23/12/2.3 du 11 décembre 2023, le conseil municipal a accepté à l'unanimité l'approbation du rapport de présentation du projet de Zone Agricole Protégée et du périmètre projeté.

Le dossier de proposition de ZAP a ensuite été transmis à Monsieur le Préfet, qui l'a soumis, à son tour, pour avis, aux organismes visés à l'article R.112-1-6 du code rural et de la pêche maritime et ont rendu les avis suivants :

- L'avis de la Chambre d'Agriculture du 25 octobre 2024 est favorable à ce classement, assorti d'une recommandation d'ajouter une justification claire des zones exclues.
- L'avis de l'INAO du 20 septembre 2024 est favorable à ce classement dans la mesure où celui-ci permet de préserver les espaces agricoles de production des AOC/AOP et IGP concernées.
- Le dossier complet de la ZAP a été présenté à l'occasion de la Commission départementale d'orientation agricole le jeudi 14 novembre 2024, s'en est suivi d'un avis favorable tacite, au terme du délai de deux mois à compter de la notification de la saisine pour avis.

Le projet de ZAP a ensuite été soumis à enquête publique par le préfet qui s'est tenu du lundi 10 février 2025 9h jusqu'au mercredi 12 mars 2025 12h.

En date du 07/04/2025, le commissaire enquêteur a émis un avis favorable au projet de ZAP.

Les principaux secteurs concernés par l'outil ZAP sont les grands tènements agricoles de la commune, classés majoritairement en zone agricole au PLU, et plus particulièrement les secteurs du Plan, de La Tourelle, de la Rouvière, de Darbousson, de Faveyrolles, de Quiez, de Piedardan, de la Capellane.

Le périmètre ZAP concerne également des terrains classés en zone naturelle au PLU. En effet, certains terrains, classés en N, ont conservé un potentiel agricole. Dans d'autres cas, ils peuvent être en continuité immédiate d'exploitations agricoles et présentent ainsi une opportunité pour certains exploitants de conforter leur exploitation. Enfin, certaines parcelles classées en N sont aujourd'hui cultivées.





A contrario, ont été exclus les terrains n'ayant plus de vocation agricole (secteurs urbanisés, secteurs avec un mitage important ne permettant plus une activité agricole pérenne) ou n'ayant pas de pression foncière

Le périmètre aujourd'hui proposé représente une superficie de 393,2 hectares, soit plus de 19% du territoire communal. Le périmètre proposé est développé à 90% sur des zones agricoles soit 387.7ha.

Il concerne 5,8 hectares de zone naturelle.

L'aire AOP Bandol de la commune est comprise, pour 21 %, soit 97,5 hectares, les 79 autres pourcents se trouvent sur des espaces urbanisés, des espaces boisés avec des pentes très importantes ou sur des secteurs naturels ne subissant pas de pression foncière.

Dans les conclusions et avis motivé, le commissaire enquêteur indique que sur les parcelles BV 90,98,BT127,BT82,BT78,BT70,BT69,BS3 et BB3 que « dans un cadre législatif et juridique cette jardinerie en zone A au PLU à vocation agricole mais aussi ventes d'articles de jardin est tolérée. Une démarche ultérieure suivant l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme serait justifiée pour obtenir une entité juridique réelle. »

L'article L123-1-5 du code de l'urbanisme indique que dans les zones agricoles ou naturelles en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Ce point-là sera étudié dans le cadre d'une évolution du Plan Local d'Urbanisme mené par la Métropole Toulon Provence Méditerranée.

Il est proposé au Conseil Municipal de valider le périmètre de la ZAP selon le plan de délimitation joint en annexe de la présente délibération.

L'ASSEMBLEE,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriale,

VU le code de l'urbanisme,

VU le code rural de la pêche maritime et notamment son article L. 1121-2 et ses articles R. 112-1-4 à R. 112-1-10

VU la loi d'orientation agricole du 9 septembre 1999 qui permet le classement en zone agricole protégée des espaces agricoles dont la préservation présente un intérêt général en raison de la qualité de leur production, de leur situation géographique ou de leur qualité agronomique

VU le SCOT Provence méditerranée approuvé le 6 septembre 2019, notamment le réseau vert, bleu et jaune

VU le Plan Local d'Urbanisme de la ville d'Ollioules approuvé le 19 décembre 2016, et ses modifications successives

VU les conclusions et avis formulés par le commissaire enquêteur en date du 07 avril 2025

VU le périmètre joint

VU le rapport de présentation joint

OUI L'EXPOSE DE SON RAPPORTEUR,  
APRES DELIBERE,

1. APPROUVE le rapport de présentation de la Zone Agricole Protégée
2. APPROUVE le périmètre de la Zone Agricole Protégée
3. PREND ACTE de l'avis favorable du commissaire enquêteur concernant la création d'une zone agricole protégée sur la commune d'Ollioules
4. SOLLICITE auprès de Monsieur le Préfet du Var, l'arrêté permettant la finalisation du processus de création de ladite Zone Agricole Protégée

**LE MAIRE**  
**Robert BENEVENTI**

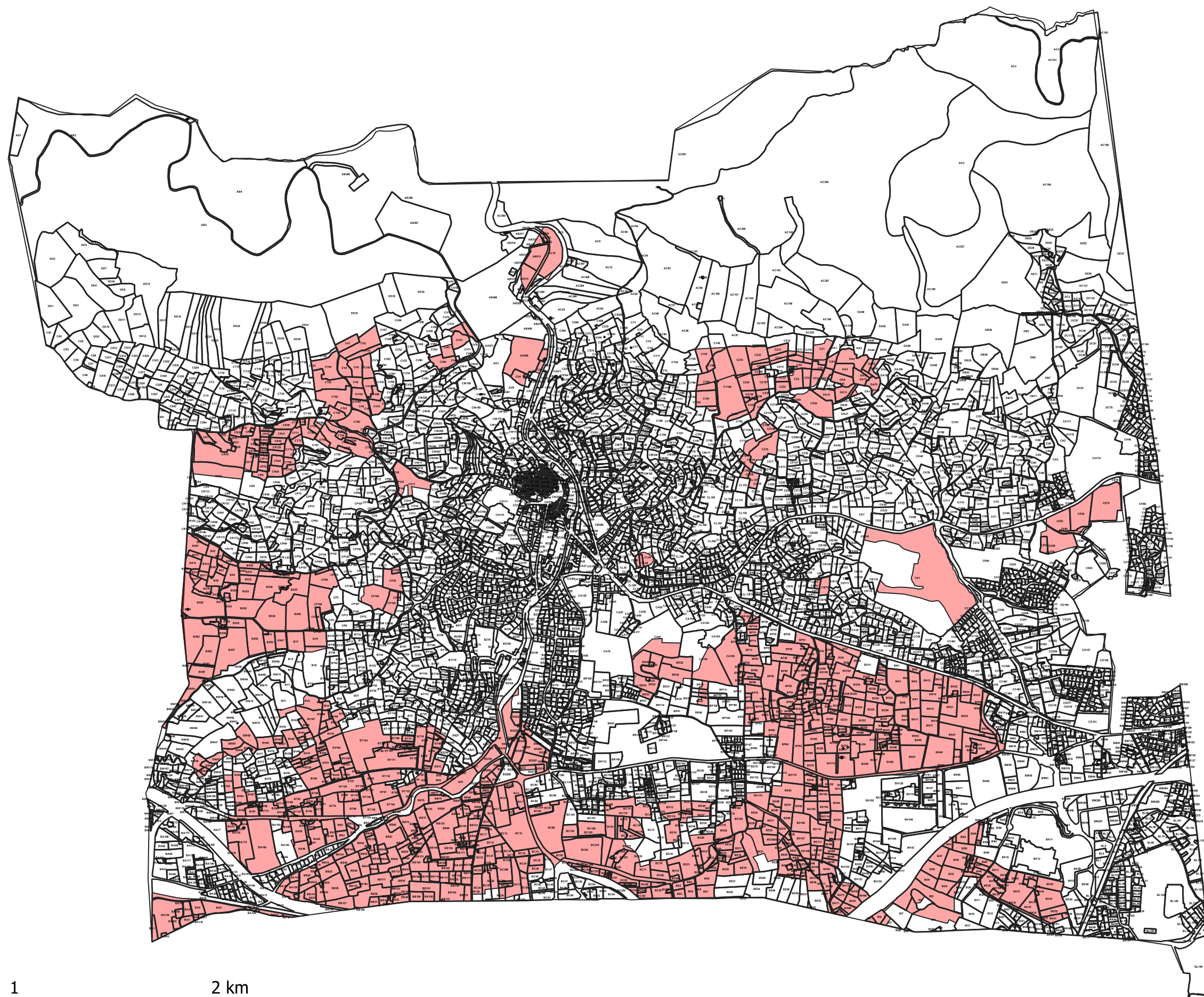


**Le ou la secrétaire**  
**de séance**





# Plan de délimitation - ZAP Ollioules



0

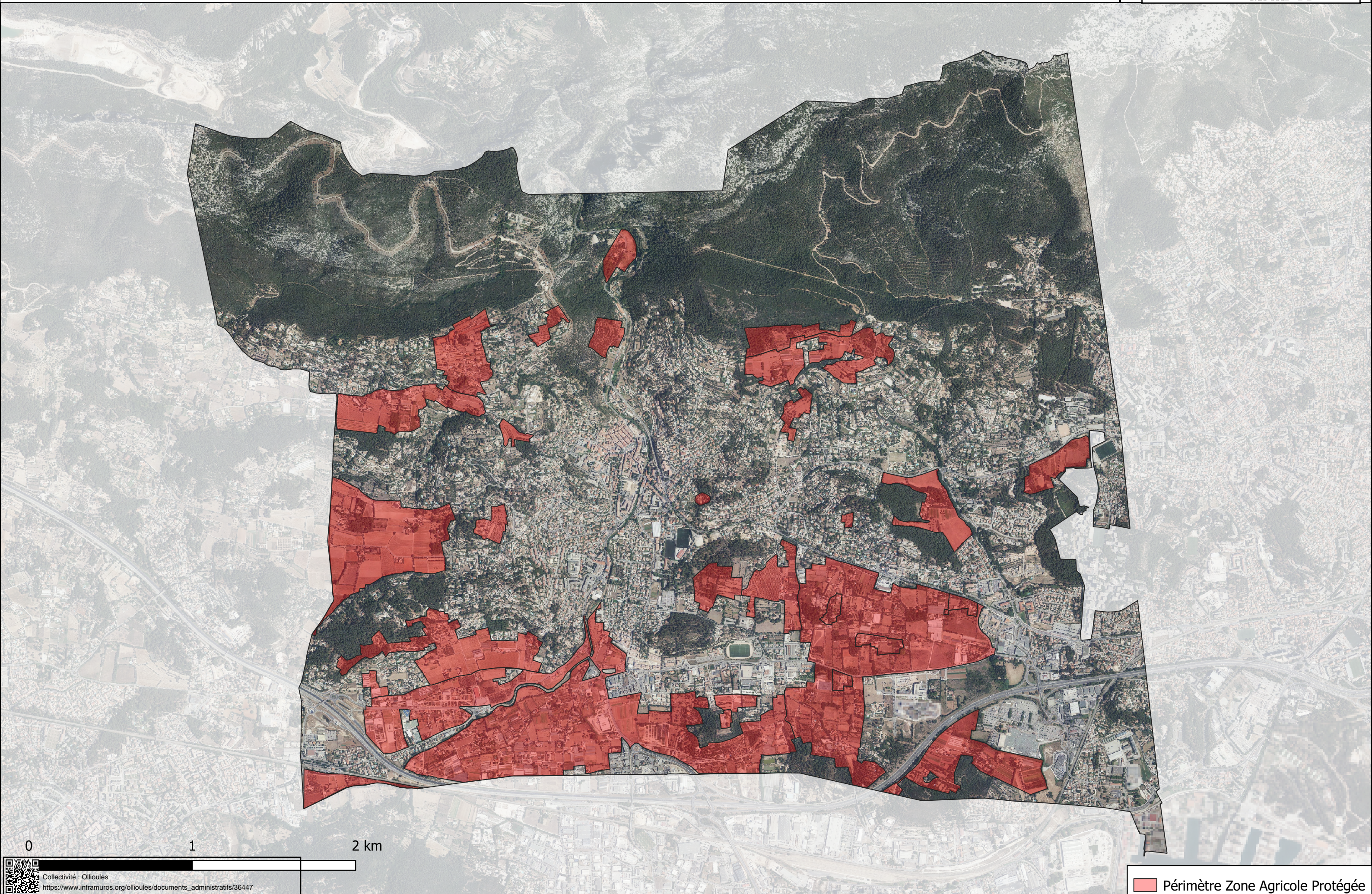
1

2 km

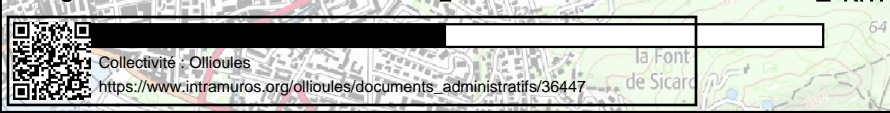




# Plan de situation - ZAP Ollioules









# Conclusions et Avis

## Création d'une zone agricole protégée

Envoyé en préfecture le 24/07/2025

Reçu en préfecture le 24/07/2025

Publié le

ID : 083-218300903-20250722-DEL25\_07\_2\_5-DE



Publié le : 24/07/2025 17:08 (Europe/Paris)

Collectivité : Ollioules

[https://www.intramuros.org/ollioules/documents\\_administratifs/36447](https://www.intramuros.org/ollioules/documents_administratifs/36447)

## Table des matières

1	PREAMBULE.....	6
1.1	Rappel du projet de création de la ZAP.....	6
➤	Origine du projet de création de la ZAP.....	6
➤	Objet du projet de création de la ZAP.....	6
2	L'OBJECTIF DE LA ZAP.....	7
3	SUR LA FORME DU PROJET DE ZAP.....	7
3.1	Cadre juridique et réglementaire.....	7
3.2	L'information du public.....	8
3.3	Le dossier d'enquête et son déroulement.....	8
4	Les Observations du public, la réponse de la Commune d'Ollioules et avis du CE.....	9
4.2	Les avis favorables à la création de la ZAP.....	9
4.3	Les observations défavorables sur le registre, courriers et mails au Projet de ZAP et nécessitant une modification du périmètre de la ZAP.....	10
4.4	Les observations défavorables par courriers et par mails au Projet de ZAP ou nécessitant une modification du périmètre de la ZAP.....	17
4.5	Les Observations développées dans les paragraphes 1.3 et 1.4 dans le présent PV de Synthèse et nécessitant une révision du PLU.....	21
4.6	OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE.....	22
5	COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	22
5.1	Commentaires du CE sur le cadre juridique et réglementaire.....	22
5.2	Commentaires du CE sur les publications et l'information du public.....	22
5.3	Commentaires du CE sur le projet de création de la ZAP.....	23

## 1 PREAMBULE

### 1.1 Rappel du projet de création de la ZAP

- **Origine du projet de création de la ZAP**

Le projet de ZAP vient renforcer les objectifs fixés par les documents d'urbanisme antérieurs et actuellement opposables des deux communes.

Les deux enjeux prioritaires sont les suivants :



- Donner de la visibilité aux producteurs sur le devenir de leur foncier et protéger les terres agricoles de la pression foncière métropolitaine,
- Préserver les paysages et le cadre de vie du territoire.

### • **Objet du projet de création de la ZAP**

La Commune d'Ollioules, subissant une forte pression immobilière sur son territoire, a souhaité protéger la vocation agricole de terres manifestement menacées, et suivant en cela les recommandations de la Chambre d'agriculture du Var, il a été constitué un dossier de demande de création de ZAP, objet du dossier soumis à l'enquête publique

Pour ce faire un diagnostic agricole a été mené, en 2022, sur l'ensemble de l'espace. A partir de ces travaux et d'échanges avec la collectivité un périmètre de ZAP affiné a été retenu.

La mobilisation de l'outil ZAP est une politique affirmée des élus en vue de « préserver l'espace agricole », afin de créer les conditions de la pérennité de l'agriculture.

La commune d'Ollioules a la volonté de s'engager dans un processus de pérennisation des terres agricoles, consciente aujourd'hui des enjeux socio-économiques, paysagers et environnementaux qui découlent de son territoire. Les principaux secteurs concernés par l'outil ZAP sont :

1 - Les grands tenements agricoles de la commune :

- Le secteur du Plan
- Le secteur de La Tourelle
- Le secteur La Rouvière
- Le secteur Darbousson
- Le secteur Faveyrolles
- Le Secteur Quiez
- Le Secteur Pierdadan
- Le Secteur La Capellan

De plus, la commune a motivé la prescription de la ZAP en vue de préserver les terres agricoles. Plusieurs constats justifient ce choix :

- La proximité de la commune avec la Métropole de Toulon induisant une forte pression foncière ;
- La qualité du terroir agricole ;
- La qualité des productions agricoles

## **2 L'OBJECTIF DE LA ZAP**

La mobilisation de l'outil ZAP a été une volonté politique affirmée des élus en vue de « préserver l'espace agricole ». La commune dispose d'une véritable dynamique économique agricole et la ZAP a pour objet de conforter cette dynamique et de contribuer à la remise en culture des terres en friche.

La Zone Agricole Protégée (ZAP) est un outil issu de la Loi d'Orientation Agricole du 9 juillet 1999 modifiée par les Lois d'Orientation Agricole de 2006 et d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt de 2014. La ZAP est codifiée dans le Code Rural - Article L.112-2 : « des zones dont la préservation présente un intérêt général en raison soit de la qualité de leur production, soit de leur situation géographique, soit de leur qualité agronomique, peuvent faire l'objet d'un classement en tant que zones agricoles protégées ». Au regard de l'objectif de la ZAP, la commune a décidé de mettre en place cet outil.

En effet, l'objet d'une ZAP est d'ériger la « vocation agricole » d'une zone en « servitude d'utilité publique », et donc de la soustraire aux aléas des fluctuations du droit des sols, inhérentes aux documents d'urbanisme tels que les SCoT et les PLU.

La ZAP a donc été confirmée comme l'outil le mieux adapté pour répondre aux besoins clairement identifiés et formulés par les élus. Couplée à un travail de lutte contre les friches, elle a également pour objectif de sensibiliser les propriétaires de parcelles sous-exploitées à la remise en culture de ces fonds, qui ne peuvent avoir d'autres usages qu'agricoles.

Il est important de souligner que la ZAP est une simple délimitation de zone. La commune a souhaité, sur proposition de la chambre d'agriculture 83, que ce travail soit l'occasion d'une véritable réflexion sur l'agriculture communale. C'est la raison pour laquelle, en accompagnement de la mise en place de la ZAP, a été défini un programme d'actions agricoles. Ce programme d'actions résulte de propositions de la profession agricole.

### 3 SUR LA FORME DU PROJET DE ZAP

#### 3.1 Cadre juridique et réglementaire

Le dossier de ZAP a été instruit en fonction des différentes pièces du dossier d'enquête et sur le plan juridique sur les articles du code rural et de l'environnement ci-après :

- **Le Code rural et de la pêche maritime dispose dans son article L112-2, modifié par Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. 9**

*« Des zones agricoles dont la préservation présente un intérêt général en raison soit de la qualité de leur production, soit de leur situation géographique, soit de leur qualité agronomique peuvent faire l'objet d'un classement en tant que zones agricoles protégées. Celles-ci sont délimitées par arrêté préfectoral pris sur proposition ou après accord du conseil municipal des communes intéressées ou, le cas échéant, et après avis du conseil municipal des communes intéressées, sur proposition de l'organe délibérant de l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme ou de schéma de cohérence territoriale, après avis de la chambre d'agriculture, de l'Institut national de l'origine et de la qualité dans les zones d'appellation d'origine contrôlée et de la commission départementale d'orientation de l'agriculture et après enquête publique réalisée dans les conditions prévues au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. L'existence de parcelles boisées de faible étendue au sein d'une telle zone ne fait pas obstacle à cette délimitation. (...)*

*La délimitation des zones agricoles protégées est annexée au plan local d'urbanisme dans les conditions prévues à l'article L. 153-60 du code de l'urbanisme.*

*Les modalités d'application du présent article sont fixées par décret en Conseil d'Etat. »*

- **L'article R112-1-4, créé par décret n°2001-244 du 20 mars 2001 - art. 1 JORF 23 mars 2001, précise :**

*« Le préfet du département établit un projet de délimitation et de classement d'une zone agricole en tant que zone agricole protégée.*

*La délimitation d'une zone peut être proposée au préfet par une ou plusieurs communes intéressées. »*

- **L'article L 123-1 du Code de l'environnement stipule :**

*« L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L. 123-2. Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision. »*

#### 3.2 L'information du public

##### ➤ Les publications et affichages

Les publications dans la presse locale ainsi que sur le site de la mairie ont été effectuées conformément aux prescriptions réglementaires.

L'affichage de l'avis d'enquête a été mis en place à la mairie et sur 8 sites d'affichage repartis sur le territoire de la commune dans la totalité du créneau calendaire requis, ce dont atteste le certificat d'affichage signé par M. le maire.

Par ailleurs, l'affichage, a été constaté de visu par le CE.

- **Le dossier**

Le dossier d'enquête proposé à l'attention du public, conforme aux dispositions légales et réglementaires, clair et sans aucune ambiguïté, a été mis à sa disposition à la fois en lecture papier au siège de l'enquête et sur le site de la préfecture et en mairie, sous forme numérique.

### 3.3 Le dossier d'enquête et son déroulement

#### ➤ **L'Avis du commissaire enquêteur sur le dossier d'enquête**

Le dossier d'enquête proposé à l'attention du public tant sur le plan administratif que technique permettait une bonne compréhension de l'objectif de la création de la ZAP.

Les plans permettaient également aux administrés, surtout le format A 0 de se situer correctement dans le périmètre de la ZAP.

Ce dernier, à ma demande a été renforcé par le plan de zonage du PLU en vigueur, pour me permettre de répondre aux mieux aux préoccupations des propriétaires .

#### ➤ **L'Avis sur le déroulement de l'enquête publique**

Après les différents contacts que ce soit avec la DDTM, le service d'urbanisme de la mairie d'Ollioules pour établir les modalités administratives et techniques, l'enquête s'est déroulée dans un climat serein.

Le public pouvait accéder sans problème aux dossiers d'enquête publique et exposer ses remarques.

Pour recevoir le public, le Commissaire Enquêteur disposait, lors des permanences, d'une salle dans la mairie annexe, dont les conditions matérielles étaient tout à fait adéquates pour accueillir le public dans de bonnes conditions.



## 4 Les Observations du public, la réponse de la Commune d'Ollioules et avis du CE.

### 4.1 Les simples demandes de renseignements sans avis formel et propriétaires non concernés par la ZAP.

#### M.BUDA David 1 montée du Panerama à Ollioules (N°1 du registre)

Cet administré est venu se renseigner sur la ZAP. Toutefois après vérification le foncier lui appartenant n'est pas compris dans le périmètre de la ZAP.

#### Avis du Commissaire Enquêteur

Propriétaire non concerné par la ZAP

### 4.2 Les avis favorables à la création de la ZAP

Sur les 35 propriétaires qui sont venus en mairie et inscrits sur le registre 12 personnes sont favorables à la protection des terres agricoles

M.MARTIN - GIRARDO Dominique 8 chemin des primevères Ollioules (N°4 du registre)

M.VERRECHIA Michel, Alexandre et Fabien (N°6 du registre)

Mr et Mme GARRONE Patrick propriétaire de la parcelle BI 49 actuellement classée en zone Ap (N°25 du registre).

Mme CARTEREAU Claudie conseillère écologiste.(N° 26 du registre)

M.GORSKI Michel disposant d'une parcelle de 2.5ha limitrophe au projet de giratoire de la Cordeille

Mme GIRAUD Eliane 137 chemin des Touchous (N°28 du registre)

M.ROMA Yves 380 chemin de la POUSSRAQUE Ollioules (N° 30 du Registre)

Mme CAMPELLONE Jacqueline (N°33 du Registre)

M.Molinari Daniel (N°34 du Registre)

M.BERCOVICI Christian conseiller municipal 26 allée des Myosotis Ollioules ( N° 35 du registre)

M.VUILLON Daniel les Olivades 172 allée de la Gicane Ollioules (N°7 du registre)

Un administré anonyme favorable à la ZAP est venu entre la permanence du 10 et 18 février. (N°2 du registre)

#### Réponse du maître d'Ouvrage

Les observations favorables lors de l'enquête publique, confirme l'engagement de la commune en faveur de la création d'une Zone Agricole Protégée (ZAP) conforme aux objectifs de préservation et de valorisation des terres agricoles.

#### Avis du Commissaire Enquêteur

La décision prise par la commune pour la création de la ZAP est conforme aux objectifs de préservation des terres agricoles.

De plus sur le secteur de Cordeille je constate qu'après l'analyse des observations par la commune portant sur le zonage de la parcelle CE 76 (2 113m2) et le projet mutualisé entre le Département (création d'un rond-

point conformément à l'ER) et le propriétaire ( pour l'utilisation des eaux de resurgence avec l'installation de drains pour utiliser les eaux),cette action de prévoir des aménagements routiers et hydrauliques permettra l'installation d'un agriculteur grâce à une gestion autonome des eaux.

#### 4.3 Les observations défavorables sur le registre, courriers et mails au Projet de ZAP et nécessitant une modification du périmètre de la ZAP

➤ **Mme CASTEL Nicole 310A montée de la Farigoulette à Ollioules (N°3 du registre)**

Cette administrée après avoir consulté le dossier du projet de ZAP souhaite que les parcelles BW83 et une partie au-delà des serres de la parcelle BW94 et suivant l'enregistrement au cadastre de l'acte de donation du 15 mai 2023 soient sorties du périmètre de la ZAP pour rester en zone A non protégée.

De plus elle souhaiterait après consultation de la commission d'urbanisme et d'une révision du PLU que le zonage de ces parcelles desservies par des accès et des alimentations diverses soit modifié et pris en considération.

##### Réponse du maître d'Ouvrage

Après analyse des observations portant sur les mordications du zonage formulée sur les parcelles BV 83 et BW 94, la commune donne un avis partiellement favorable. En effet la partie nord des deux parcelles ne présentent pas les caractéristiques suffisantes pour envisager l'installation d'une activité agricole pérenne. Les terrains sont faits en partie hautes de multiples restanques rendant difficile l'accès pour les engins agricoles. Sur le bas de la propriété, une activité agricole (présence de serres) est présente. Cet espace sera conservé en zone Agricole Protégée.

De plus à la lecture du plan des zones agricoles protégées, la parcelle BV 79 n'est plus raccrochée à un ensemble. Cette seule parcelle BV 79 serait considérée comme du pastillage, je suis donc favorable à étudier son retrait du périmètre.

##### Avis du Commissaire Enquêteur

Les arguments fournis par le propriétaire des parcelles BV 83 et BW 94 vont permettent à la commune d'affiner et de modifier le périmètre dans ce secteur les « Côtes du Plan » La modification sera donc à appliquer avant l'approbation de la ZAP avec un complément sur le retrait de la ZAP la parcelle BV79.

➤ **Mr et Mme SIGNORINI Raymond.387 avenue Georges Clémenceau st André du Castellet (N°5 du registre)**

Après avoir pris connaissance du projet de ZAP ils précisent qu'ils sont propriétaires de la parcelle BS 273 qui à ce jour a fait l'objet d'un bail de trois ans avec la municipalité et qui se termine fin 2025.ils posent les questions suivantes :

- L'article 8 précise un possible rachat de cette parcelle par la commune pour un montant de 179.000€.



- Qu'en est-il du foncier, du fait de son intégration dans le périmètre de la ZAP ?
- N'est-il pas préférable de le sortir de la ZAP et de le laisser comme actuellement en A du PLU de 2016 ?

### Réponse du maître d'Ouvrage

Après analyse des observations portant sur les modifications du zonage formulée sur la parcelle BS 273, je donne un avis partiellement favorable. La parcelle BS 273 (3721 m<sup>2</sup>) est utilisée partiellement pour une aire de stationnement sur une superficie d'environ 1500m<sup>2</sup>. L'usage partiel du terrain n'est pas adapté à une affectation agricole. L'aire de stationnement a été aménagée sur la moitié sud de la parcelle, l'autre moitié du terrain n'est pas impacté par ces aménagements. Il convient donc de distinguer ces deux parties

### Avis du Commissaire Enquêteur

La commune fait bien le distinguo entre les parties non cultivables et celles qu'il convient de garder dans la ZAP. La modification sera donc à appliquer avant l'approbation de la ZAP

#### ➤ Mme COSMANO Patricia 817 Route du Gros Cerveau Ollioules (N°13 du registre)

Propriétaire de la parcelle N° CP29 souhaite ne pas être intégré dans le périmètre de la ZAP

### Réponse du maître d'Ouvrage

Pas de réponse à l'observation de la part du MOA sur cette parcelle **CP29**.

### Avis du Commissaire Enquêteur

Le CE considère que la commune se conforme au projet de délimitation et de classement de la ZAP.

#### ➤ M.REMONDON kavin propriétaire de la parcelle N°BD180 (N°8 du registre)

Ce propriétaire considère que sa parcelle est rocailleuse et qu'au vu de sa superficie il souhaite sortir de la ZAP et y construire ultérieurement son habitation.

### Réponse du maître d'Ouvrage

Après analyse des observations portant sur les modifications du zonage formulée sur les parcelles BD180 secteur de Piedardant, je donne un avis favorable. La parcelle BD 180 (1658m<sup>2</sup>) est une parcelle en friche qui a des conditions d'accès difficiles. Développer une activité agricole serait trop contraignante pour la superficie de la parcelle, pour la nature du sol (rocailleuse) et également pour l'accès. De plus, la parcelle est accolée à un Espace Boisé Classé présentant une végétation dense (sur la partie sud) contraignant d'avantage l'installation d'une activité agricole pérenne.

### Avis du Commissaire Enquêteur

Avis conforme au MOA



➤ **Mme MARCHETTI Valérie 201 Chemin des giroflées les Cotes du Plan Ollioules (N°17 du registre)**

Cette administrée est propriétaire de la parcelle BS12 classée en zone A mais limitrophe à la zone UDp.

Elle souhaite que sa parcelle ne soit pas intégrée dans le périmètre de la ZAP et que lors d'une révision du PLU ce foncier soit rattachée à la zone UDp .

**Réponse du maître d'Ouvrage**

Pas de réponse à l'observation de la part du MOA sur cette parcelle BS12.

**Avis du Commissaire Enquêteur**

Le CE considère que la commune se conforme au projet de délimitation et de classement de la ZAP.

➤ **Mme DEOUS Carole 104 chemin de la Rouquette Ollioules (N°16 du registre)**

Cette administrée précise qu'elle est limitrophe à une zone constructible dont l'aménagement est imminent.

Elle souhaite que sa parcelle BH84 ne soit pas intégrée à la ZAP et que lors d'une révision du PLU ce foncier soit rattachée à la zone UTb .

**Réponse du maître d'Ouvrage**

Pas de réponse à l'observation de la part du MOA sur cette parcelle BH84.

**Avis du Commissaire Enquêteur**

Le CE considère que la commune se conforme au projet de délimitation et de classement de la ZAP.

➤ **M. RAPHAEL DURBEC Michael 220 chemin du vallon des oliviers Ollioules (N°18 du registre)**

Ce propriétaire souhaite que son terrain CO N° 288 doit sortir de la ZAP. En effet avec le soutien de Mr Le Maire en 2017 il a été envisagé de construire une maison familiale donc d'obtenir un changement de zonage lors d'une prochaine révision.

Un courrier explicitant les raisons de la demande de constructibilité a été transmis à Mr le Maire et à Mr le Président de TPM en complétant que le terrain est équipé des réseaux secs et humides.

**Réponse du maître d'Ouvrage**

Après analyse des observations portant sur les modifications du zonage formulée sur la parcelle C0 288, je donne un avis favorable .La parcelle C0 288 (5248m2) : Il s'agit d'une parcelle en restanque et en friche. La topographie est importante sur cette parcelle rendant l'accès contraignant pour y développer une activité agricole

**Avis du Commissaire Enquêteur**

Avis conforme au MOA



➤ **M.PAQUIERO Julien 154 chemin de la Scabieuse Ollioules (N° 19 du registre)**

Ce propriétaire souhaite que son terrain BY 238 doit sortir du périmètre de la ZAP. De plus la parcelle se situe en partie en zone agricole et en zone boisée.

**Réponse du maître d'Ouvrage**

Pas de réponse à l'observation de la part du MOA sur cette parcelle **BY 238**.

**Avis du Commissaire Enquêteur**

Le CE considère que la commune se conforme au projet de délimitation et de classement de la ZAP.

➤ **Mme LUCCINO (N° 10 du registre et courrier N°3 déposé le 12 mars 202)**

Cette propriétaire des parcelles CP 30 et CP205 ne souhaite pas être intégré dans le périmètre de la ZAP

En effet Mme Luccino a fourni 24 photos des fonciers et considère que le terrain en restanques, rocailloux n'est pas cultivable et souhaite dans un premier temps rester en zone AU ultérieurement lors d'une révision de PLU d'avoir la possibilité d'y construire.

**Réponse du maître d'Ouvrage**

Pas de réponse à l'observation de la part du MOA sur ces parcelles **CP30 et CP205**.

**Avis du Commissaire Enquêteur**

Le CE considère que la commune se conforme au projet de délimitation et de classement de la ZAP.

➤ **Mme LOPEZ FEDELE Josiane 125 avenue Jean Monnet lieu-dit CAMP CEBIER Ollioules**

**(N° 21 du registre et courrier N°2 déposé le 10 mars 2025).**

Après avoir exécuté à plusieurs reprises des demandes de possibilités de construire sur notre terrain N°BS 263 d'une superficie de 6321 m2 il s'avère que ce dernier classé en zone A, a été inclus dans la ZAP.

Plusieurs RDV en mairie ont permis d'exposer la situation familiale.

A ce jour il est important pour la famille de rénover les constructions existantes et de jardiner une partie de l'unité foncière

Ultérieurement ,ils souhaitent construire un petit groupe d'habitation ou bureaux sur une autre partie du foncier

En conséquence elle ne souhaite pas être intégrée dans le périmètre de la ZAP.

A cet effet ,les constructions existantes peuvent-elles être rénovées en conformité avec les règles d'urbanismes de la zone A .

**Réponse du maître d'Ouvrage**

Pas de réponse à l'observation de la part du MOA sur cette parcelle.

**Avis du Commissaire Enquêteur**

Le CE considère que la commune se conforme au projet de délimitation et de classement de la ZAP.

➤ **M.BARBIER Christian gérant des pépinières BARBIER 1986 Rte de SANARY Ollioules**

(N° 22 du registre et courrier N°4 déposé le 12 mars 2025).

Ce propriétaire a fourni tout un dossier précisant son activité et ses motivations pour ne pas être intégré dans le périmètre de la ZAP (parcelles BV 90,98,BT127,BT82,BT78,BT70,BT69,BS3 et BB3).

**M.BARBIER Christian gérant des pépinières BARBIER 1986 Rte de SANARY Ollioules (courrier N°4 déposé le 12 mars 2025 et observation N° 22 du registre ).**

Ce propriétaire a fourni tout un dossier précisant son activité et ses motivations pour ne pas être intégré dans le périmètre de la ZAP ( parcelles BV 90,98,BT127,BT82,BT78,BT70,BT69,BS3 et BB3)

En effet l'établissement existe depuis 85 ans (voir historique) et dans l'éventualité d'une autorisation du permis pour moderniser la pépinière cette dernière permettrait :

- d'intégrer l'ensemble de la production afin d'accroître l'offre de chalandise aux besoins de la clientèle (espèces végétales et de tailles par espèce).
- De compléter l'offre présente et repositionner l'activité face à la concurrence
- De créer 8 emplois en équivalent temps plein

En plus de la futur description du projet ce propriétaire a développé la partie essentielle des accès et de l'augmentation de la circulation

**Réponse du maître d'Ouvrage**

Pas de réponse à l'observation de la part du MOA sur les parcelles ci-après :  
(BV90,98,BT127,BT82,BT78,BT70,BT69,BS3 et BB3).

**Avis du Commissaire Enquêteur**

Le CE considère que la commune se conforme au projet de délimitation et de classement de la ZAP. Toutefois dans un cadre législatif et juridique cette jardinerie en zone A au PLU à vocation agricole mais aussi de ventes d'articles de jardin est tolérée Une démarche ultérieure suivant l'article ci-après (article L123-1-5 du code l'urbanisme ). serait justifiée pour obtenir une entité juridique réelle.

Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.



- **M.BARBIER Geneviève propriétaire de la parcelle N°BB30 (N° 23 du registre)**
- **M.BARBIER Patrick et BARBIER Nadine 450 avenue du Pont d'ARAN Sanary sur mer (Courrier N°5 déposé le 12 mars 2025 et observation N° 15 et 22 du registre)**

Ces propriétaires de la parcelle BB 01 ne souhaitent pas être intégrés dans le périmètre de la ZAP

En effet situés en bordure de la route de Sanary , la vocation des terrains le long de cette voie c'est nettement restreint sur les productions agricoles au profit de commerce de tout type liés plus ou moins à l'agriculture cités dans le courrier avec un plan de situation à l'appui.

Compte tenu que le terrain est situé entre deux voies de circulation et toutes les activités décrites dans le courrier ils souhaitent de ne pas être pénalisés et ils réitèrent leur demande de ne pas être intégrés dans le périmètre de la ZAP.

### Réponse du maître d'Ouvrage

Pas de réponse à l'observation de la part du MOA sur les parcelles **BB01 et BB30**

### Avis du Commissaire Enquêteur

Le CE considère que la commune se conforme au projet de délimitation et de classement de la ZAP.

- **M.REYMOND Claude propriétaire des parcelles N°BS13,BT40,BT47,BT46,BT45 et REYMOND Magali BS14 (N° 24 du registre)**

Ces propriétaires veulent sortir du périmètre de la ZAP compte tenu de la proximité de la zone UDp.

De plus lors d'une révision du PLU elles souhaitent que ces parcelles changent de zonage pour être classées avec celles avoisinantes en UDp.

### Réponse du maître d'Ouvrage

Pas de réponse à l'observation de la part du MOA sur les parcelles **BS13,BT40,BT47,BT46,BT45 et BS14**

### Avis du Commissaire Enquêteur

Le CE considère que la commune se conforme au projet de délimitation et de classement de la ZAP.

- **Mr et Mme GARRONE Patrick propriétaire de la parcelle BI 49 actuellement classée en zone Ap (N°25 du registre).**

Ces propriétaires souhaitent savoir pourquoi la parcelle BI49 faisant partie de l'ancienne propriété SARDO rachetée par la métropole depuis plus de 10 ans n'a jamais été réintégrée en zone agricole contrairement aux autres parcelles de la même propriété.

Compte tenu de l'abandon du TCSP il serait judicieux de l'intégrer dans le périmètre de la ZAP .

En effet cette parcelle bénéficie d'un accès direct à la voie publique et elle permet aussi l'accès à d'autres parcelles agricoles plus à l'ouest en bordure d'autoroute (BI 50,52,53,54,55,57,58 et 60)

**Réponse du maître d'Ouvrage**

Pas de réponse à l'observation de la part du MOA sur cette parcelle

**Avis du Commissaire Enquêteur**

Le CE considère que la commune se conforme au projet de délimitation et de classement de la ZAP.

Toutefois des explications restent en suspens sur le non classement de la BI 49.

**➤ M. BEURAIN JF 1052 chemin de la Tourelle Ollioules( N° 31 du registre)**

Il considère que la ZAP est très contraignante pour les propriétaires (mobilisation du foncier etc...) et renferme beaucoup d'hypocrisie alors que pendant des dizaines d'années le foncier agricole a fait l'objet de spéculations immobilières cautionnées par les autorités.

**Réponse du maître d'Ouvrage**

Pas de réponse de la part du MOA à l'observation qui est un point de vue général .

**Avis du Commissaire Enquêteur**

Le CE considère que la commune se conforme au projet de délimitation et de classement de la ZAP.

**➤ M. BOSCA Patrick 733 chemin de Pierredardare (N° 32 du registre)**

Propriétaire des parcelles BE8 et BE9, n'est pas favorable à la ZAP.

**Réponse du maître d'Ouvrage**

Pas de réponse à l'observation de la part du MOA sur les parcelles **BE8 et BE9**

**Avis du Commissaire Enquêteur**

Le CE considère que la commune se conforme au projet de délimitation et de classement de la ZAP

**4.4 Les observations défavorables par courriers et par mails au Projet de ZAP ou nécessitant une modification du périmètre de la ZAP**

Un collectif composé de 6 propriétaires ci-après (Courrier N°1) et ( Mail N°5 en date du 11 mars 2025 identique au Courrier N°1 de ce même collectif) : :

- Mme Cucille Ollivier 455 chemin de la grande bastide Sanary
- Mr et Mme Pierre et Elisabeth BARBAROUX 380 chemin de Six Fours Ollioules
- Mme Mireille LIEUTAUD 262 chemin des delphiniums Ollioules
- M. Joseph LUCCISANO chemin des Volières le grand plan Ollioules
- Mr et Mme PRISETTE Philippe et Françoise 306 chemin des delphiniums Ollioules
- M. Serge KONSTANTINOV

Ces administrés sont propriétaires de parcelles cadastrées section BC :  
N°23,24,25,26,27,30,31,32,33,34,176,190,298,299 et 300

Ils considèrent :



- Qu'avec la commune de SIX FOURS qui vient de terminer l'enquête publique sur son projet de ZAP qu'il est important que ces terrains forment un ensemble homogène et cohérent.
- Que le mitage actuel a fait perdre la vocation agricole de la zone.
- Qu'une approche globale aux intérêts des deux villes n'a pas été étudiée en relation avec les dispositions d'urbanisme en vigueur et environnante et en lien avec les infrastructures existantes.
- Que ces parcelles présentent une cohérence géographique.
- Que l'incorporation de ces fonciers dans le périmètre de la ZAP est une incohérence
- Qu'enfin la charge économique certaine, engendrera différents recours mais aussi des licenciements économiques.

En conséquence ces propriétaires demandent de soustraire les parcelles citées ci-dessus au périmètre de la ZAP.

### Réponse du maître d'Ouvrage

Après analyse des observations portant sur les modifications du zonage formulées sur le secteur des Delphiniums et sur les parcelles BC 23, 24, 25, 26, 27, 30, 31, 32, 33, 34, 176, 190, 298, 299, 300, je donne un avis favorable en partie à leur prise en compte. En effet, certaines parcelles actuellement incluses ne répondent plus à une vocation agricole effective, en raison de leur occupation ou de leur état.

### Les parcelles visées partiellement par ces ajustements sont :

Les parcelles **BC 24, 25 et 26**: Terrains utilisés pour des activités de vente de véhicules. L'emprise des terrains utilisés pour des activités non agricole représentent une superficie de 6900m<sup>2</sup> environ

La parcelle **BC 30**: Terrain de karting. L'emprise du terrain utilisée pour des activités non agricole représente une superficie de 900m<sup>2</sup> environ

Les parcelles **BC 31, 32 et 176** sont en continuité de zones économiques occupées par des terrains en friche et une maison d'habitation. L'emprise des terrains utilisées pour des activités non agricole représentent une superficie de 3100m<sup>2</sup> environ.

**Je suis favorable à ce que ces parcelles soient retirées partiellement du projet de Zone Agricole Protégée. Certains espaces sont dédiés à des activités économiques incompatibles avec un usage agricole, il s'agit des espaces au sud des propriétés (susvisée plus haut).**

A l'inverse, les parties nord de ces propriétés sont des terrains en friches, on retrouve également des terrains plantés où une activité agricole est existante. Il s'agit donc de distinguer ces deux espaces afin d'être cohérent avec des objectifs de préservations des terres agricoles.

Enfin, cette analyse s'inscrit dans la continuité du mémoire de réponse au procès-verbal des observations de l'enquête publique sur la création de la ZAP à Six—Fours—les—Plages. En effet ces terrains présentent une cohérence géographique, d'usage et de destinations identiques à celles situées sur Six-Fours—les—Plages.

### Avis du Commissaire Enquêteur

Comme je le précisais dans mes observations au PV de synthèse il aurait été opportun que l'enquête sur la ZAP soit conduite sur toutes les communes limitrophes pour avoir une uniformité sur le classement des

terres agricoles. A ce jour la commune a pris conscience que certaines parcelles actuellement incluses ne répondent plus à une vocation agricole effective, en raison de leur occupation ou de leur état.

Le Commissaire prend note des modifications qui seront apportées pour les parcelles **BC24,25,26,30,31,32 et 176** avant approbation de la ZAP

➤ **Mme LOPEZ FEDELE Josiane 125 avenue Jean Monnet lieu-dit CAMP CEBIER**  
**Ollioules Courrier N°2 déposé le 10 mars 2025 et observation N° 21 du registre**

Après avoir exécuté à plusieurs reprises des demandes de possibilités de construire sur notre terrain N°BS 263 d'une superficie de 6321 m<sup>2</sup> il s'avère que ce dernier classé en zone A a été inclus dans la ZAP.

Plusieurs RDV en mairie ont permis d'exposer la situation familiale.

A ce jour il est important pour la famille de rénover les constructions existantes et de jardiner une partie de l'unité foncière

Ultérieurement ,ils souhaitent construire un petit groupe d'habitation ou bureaux sur une autre partie du foncier

En conséquence elle ne souhaite pas être intégrée dans le périmètre de la ZAP.

A cet effet ,les constructions existantes peuvent-elles être rénovées en conformité avec les règles d'urbanismes de la zone A .

**Réponse du maître d'Ouvrage**

Pas de réponse à l'observation de la part du MOA sur cette parcelle

**Avis du Commissaire Enquêteur**

Le CE considère que la commune se conforme au projet de délimitation et de classement de la ZAP.

➤ **Mme LUCCINO (Courrier N°3 déposé le 12 mars 202 et Observation N°10 du registre)**

Cette propriétaire des parcelles CP 30 et CP205 ne souhaite pas être intégré dans le périmètre de la ZAP

En effet Mme Luccino a fourni 24 photos des fonciers et considère que le terrain en restanques, rocaillieux n'est pas cultivable et souhaite dans un premier temps rester en zone A.

Ultérieurement lors d'une révision de PLU d'avoir la possibilité d'y construire.

**Réponse du maître d'Ouvrage**

Pas de réponse à l'observation de la part du MOA sur cette parcelle

**Avis du Commissaire Enquêteur**

Le CE considère que la commune se conforme au projet de délimitation et de classement de la ZAP.



- **M.DUNY Maurice 300 chemin des Pépinières Ollioules ( par mail N° 1)**

Il est étonné qu'un grand nombre de petites parcelles soient classées en ZAP et qui de plus sont occupées ou construites avec des activités sans aucun rapport avec la Zone A .Il souhaite que le règlement de la Zone A soient respecté mais avec ses conséquences. Que vont devenir ces activités ?

De plus sa parcelle BB45 classée en A est à proximité d'un terrain sur laquelle se situe une antenne 5G.

En conséquence il souhaite que certaines parcelles certainement en périphérie de son foncier soient sorties de la ZAP car souvent de petites surfaces sont adossées à une habitation.

### Réponse du maître d'Ouvrage

Pas de réponse à l'observation de la part du MOA sur cette parcelle BB45

### Avis du Commissaire Enquêteur

Le CE considère que la commune se conforme au projet de délimitation et de classement de la ZAP.

- **M.TEYSSIER André Louis 561 route des gorges Ollioules (Mail N° 2)**

Il met en exergue que pendant des années les politiques ont laissé bâtir sur les meilleures terres agricoles.

Il possède des parcelles dans les gorges N°AO 556 et CX 10 sont inexploitables

Il demande pourquoi le terrain de la mairie dit verger dans les gorges N°AC 10 n'est-il pas en ZAP qui apparemment le mériterait.

### Réponse du maître d'Ouvrage

Pas de réponse à l'observation de la part du MOA sur ces parcelles AO 556 et CX 10

### Avis du Commissaire Enquêteur

Le CE considère que la commune se conforme au projet de délimitation et de classement de la ZAP.

- **Mr et Mme LEVY Rue Chanoine Berchtold 7 1950 SION SUISSE (mail N°3)**

Ces administrés sont propriétaires de la parcelle cadastrée CP 192.

Elle est très largement boisée et présente un caractère unique chemin de la tourelle et du chemin du Vallon Cros.

Ils font remarquer d'une certaine déclivité du terrain en périphérie de la maison et ils ne croient pas à l'insertion à une ZAP d'une parcelle partiellement boisée.

En conséquence ils souhaitent de voir soustraire une partie de leur propriété du périmètre de la ZAP afin qu'en cohérence et bon sens leur domicile avec ses abords immédiats ne fassent pas l'objet du futur arrêté de Mr le Préfet.( voir photos jointes au mail en date du 10 mars )

### Réponse du maître d'Ouvrage

Pas de réponse à l'observation de la part du MOA sur cette parcelle CP192

### Avis du Commissaire Enquêteur

Le CE considère que la commune se conforme au projet de délimitation et de classement de la ZAP.

- **Mme COSMANO Patricia propriétaire de la parcelle CP 29 enclavée (mail N° 4)**

Les propos développés par ce propriétaire stipulent un terrain difficile, enclavé et sans accès



En effet ce dernier est accessible avec un échelle pour permettre de le débroussailler. Le Classement en ZAP ne changera rien sauf si la collectivité peut trouver une solution de servitude de passage.

### Réponse du maître d'Ouvrage

Pas de réponse à l'observation de la part du MOA sur cette parcelle CP29

### Avis du Commissaire Enquêteur

Le CE considère que la commune se conforme au projet de délimitation et de classement de la ZAP.

Toutefois il serait opportun de trouver une solution d'accès à la parcelle CP29 enclavée pour permettre au moins le débroussaillage.

- **M.IMBERT 138 rue de la Mirandole Six Fours les Plages (Mail N° 6 et 7 en date du 4 mars) et (N°11 du registre)**

**Mme FOURMENT Marie Béatrice 15 rue de la Gypièrre à Pignan**

**Mme IMBERT Mireille 81 Impasse de l'Estérel Bandol**

**Mme FOURMENT Marie Béatrice 15 rue de la Gypièrre à Pignan**

**Mme IMBERT Mireille 81 Impasse de l'Estérel Bandol**

Ces propriétaires considèrent que les parcelles N°89 et 90 pour une superficie totale de 4820 m2 sont en friches depuis plusieurs années .

Elles sont composées de restanques rocailleuses et d'éboulis ( un grand nombre de photos ont été jointes).

A plusieurs reprises, la mairie a été saisie sur l'importance lors d'une révision du PLU, de modifier le zonage pour y permettre d'y construire comme les voisins proches, qu'il a relevé sur une photo jointe à son mail.

En conséquence ils souhaitent sortir du périmètre de la ZAP.

### Réponse du maître d'Ouvrage

Pas de réponse aux observations de la part du MOA.

### Avis du Commissaire Enquêteur

Le CE considère que la commune se conforme au projet de délimitation et de classement de la ZAP.

## 4.5 Les Observations développées dans les paragraphes 1.3 et 1.4 dans le présent PV de Synthèse et nécessitant une révision du PLU.

**Mme IMBERT Propriétaire des parcelles 89/90 (N°9 du registre)**

**M.REMONDON Kévin propriétaire de la parcelle N°BD180 (N°8 du registre)**

**Mr et Mme PRISETTE Philippe et Françoise 206 chemin des Delphiniums Ollioules (N°12 du registre)**



**Mme OLLIVIER Lucile 206 chemin des Delphiniums Ollioules (N°12 du registre)**

**Mme LIAUTAUD Mireille 262 chemin des Delphiniums Ollioules (N°12 du registre)**

**Mr et Mme BARBAROUX Pierre et Elisabeth 380 Chemin de Six Fours Ollioules (N°12 du registre)**

**Mme Castel Nicole 310A montée de la Farigoulette à Ollioules (N°3 du registre)**

**Mme DEOUS Carole 104 chemin de la Rouquette Ollioules (N°16 du registre)**

**M.REMONDON kavin propriétaire de la parcelle N°BD180 (N°8 du registre)**

**M. RAPHAEL DURBEC Michael 220 chemin du vallon des oliviers Ollioules (N°18 du registre)**

**M.REYMOND Claude propriétaire des parcelles N°BS13,BT40,BT47,BT46,BT45 et REYMOND Magali BS14 (N° 24 du registre)**

### Réponse du maître d'Ouvrage

Les demandes de modification du zonage dans le Plan Local d'Urbanisme seront étudiées ultérieurement.

### Avis du Commissaire Enquêteur

L'objet de la ZAP ne concerne pas les changements de zonage et seule une révision permettra d'étudier éventuellement des changements en zone à urbaniser .

## 4.6 OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE

A ce jour de nombreuses communes établissent des projet de ZAP soumis à Enquête Publique.

En effet la SEYNE sur MER et SIX FOURS sont dans ce cas et limitrophes à votre commune mais actuellement en instruction.

Compte tenu de l'importance de préserver les terres agricoles il aurait été opportun dans un souci de cohérence de fournir un document complémentaire au dossier d'enquête, qui aurait précisé les zones inscrites dans vos ZAP.

Observations mentionnées par le collectif de six (6) propriétaires à cheval sur SIX FOURS et OLLIOULES.

### Réponse du maître d'Ouvrage

**Se reporter sur la réponse aux observations du collectif en 4.4 dans le secteur des Delphiniums**

En effet l'analyse s'inscrit dans la continuité du mémoire de réponse au procès-verbal des observations de l'enquête publique sur la création de la ZAP à Six Fours-les Plages. Les terrains présentent une cohérence géographique, d'usage et de destinations identiques à celles situées sur Six-Fours-les-Plages

### Avis du Commissaire Enquêteur

Dans sa réponse la commune a tenu compte des modifications qui seront apportées à la ZAP de Six Fours pour avoir cohérence géographique et une uniformité entre les deux territoires.

## 5 COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

### 5.1 Commentaires du CE sur le cadre juridique et réglementaire

La conduite de l'enquête a été en tout point conforme aux dispositions des articles du Code rural et la pêche maritime et du code l'environnement susmentionnés.

Le dossier d'enquête proposé à l'attention du public, conforme aux dispositions légales et réglementaires, clair et sans aucune ambiguïté, a été mis à sa disposition à la fois en lecture papier au siège de l'enquête et sur le site de la préfecture, sous forme numérique

### 5.2 Commentaires du CE sur les publications et l'information du public

En matière d'information, le public a donc pu disposer de la totalité des moyens d'appréciation de la réalité d'un projet constitué en application stricte de la réglementation.

Les personnes intéressées par le projet ont ainsi pu faire valoir leurs arguments et faire connaître les raisons de leur approbation ou de leurs critiques

Concernant la forme, l'enquête conclue ici s'est donc déroulée en parfaite conformité avec la réglementation.

### 5.3 Commentaires du CE sur le projet de création de la ZAP

#### Le Commissaire Enquêteur rappelle :

#### ➤ Que l'enquête publique a duré 31 jours consécutifs et que différentes phases ont été réalisées :

- L'étude en détail des différents documents du dossier d'enquête,
- Les visites de plusieurs secteurs inclus dans le projet de ZAP et de son environnement,
- L'analyse attentive des observations et propositions du public,
- La communication au maître d'ouvrage du procès-verbal de synthèse des observations du public et des questions et observations du commissaire enquêteur,
- Les réponses consécutives, détaillées, du maître d'ouvrage et des possibles modifications sur les parcelles des propriétaires ci-après :
  - Secteur des delphiniums les parcelles BC 24,25,26,30,31,32 et 176
  - Secteur le vallon la parcelle CO288
  - Rondpoint de la Capellane la parcelle BS273
  - Secteur de Piepardant la parcelle BD180
  - Les côtes du plan les parcelles BV83,BW94 et BV79
  - Secteur la Cordeille la parcelle CE76
- Dix-huit observations (18) ont été laissées sans réponse de la part du MOA qui considère que les parcelles sont dotées de réelles potentialités de l'activité agricole, méritant d'être protégée et doivent rester dans le périmètre de la ZAP.

#### ➤ Que sur la forme et la procédure de l'enquête publique :

- Le dossier d'enquête proposé au public était complet et comportait les informations nécessaires à la bonne compréhension du projet de création de la ZAP,
- La composition du dossier et son contenu étaient conformes à la réglementation en vigueur,
- La Chambre d'agriculture et le CDOA ont rendu un avis favorable au projet de création de la ZAP préalablement à l'ouverture de l'enquête,



- Les conditions de déroulement de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur en ce qui concerne les avis de publicité dans la presse, l'affichage sur les panneaux administratifs divers
- Le certificat établi par la commune d'Ollioules qui constate le dépôt du dossier et l'affichage de l'avis d'enquête,
- Les 4 permanences qui se sont déroulées dans des conditions favorables,
- Le public a pu prendre connaissance du dossier, s'exprimer librement, et déposer des observations et propositions sur le registre papier ainsi que par mail et par courrier.

➤ **Que sur le fond de l'enquête :**

- L'objet de l'enquête a été clairement défini dans le dossier d'enquête,
- Le projet de ZAP s'inscrit bien dans l'esprit de la loi n°99-574 du 9 juillet 1999 d'orientation agricole (LOA) et de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU), qui posent l'objectif de modérer la consommation des espaces agricoles par l'urbanisation,
- Le rapport de présentation comprend notamment une analyse détaillée des caractéristiques agricoles, de la situation de la zone dans son environnement et précise les motifs et les objectifs de protection et de sa mise en valeur,
- L'organisation et la conduite de l'enquête publique requise ont été scrupuleusement respectées ainsi que l'application des textes et réglementations de différents niveaux étant avérée.
- Le public ayant été informé de cette enquête par l'ensemble des voies et moyens prévus par la réglementation.
- Les PPA ayant émis un avis favorable..
- A la demande de la Chambre d'agriculture, la commune est également favorable à étudier l'intégration des zones agricoles manquantes n'ayant pas été intégrés au projet initial de la Zone Agricole Protégée mais dans une étape ultérieure.
- Le projet apparaissant justifié en tout point, la zone concernée dotée de réelles potentialités de développement de l'activité agricole méritant d'être protégée.
- Le classement ZAP permettra à la commune :
  - De faire baisser la pression urbaine et ses effets délétères sur le prix du foncier et de reconquérir les friches , de sensibiliser et convaincre les propriétaires.
  - D'accompagner les exploitants en place dans la recherche de foncier agricole et d'envoyer un signal aux propriétaires sur le fait que ces secteurs vont rester agricoles à long terme.
  - D'accompagner les futures transmissions et favoriser l'installation de jeunes agriculteurs.
  - De limiter les conflits de voisinage.
- **Les modifications qui seront apportées en fonction des réponses du MOA au PV de Synthèse représentent une surface totale inférieure à 2ha sur les 392,1 ha du périmètre initialement envisagé, ce qui ne remet pas en cause l'équilibre global du projet tout en prenant en compte les réalités locales.**

**En conséquence à la vue des éléments ci-dessus et des modifications que la commune apportera au dossier de la ZAP , j'émet un avis favorable sur le projet de création d'une Zone Agricole Protégée sur la commune d'Ollioules.**

**Le Commissaire Enquêteur le 7 avril 2025**

**Denis Spalony**

*D. Spalony*





# ZONE AGRICOLE PROTEGEE DE OLLIOULES

## RAPPORT DE PRESENTATION

Dossier approuvé par le Conseil Municipal le 22/07/2025

[chambre-agriculture83.fr](http://chambre-agriculture83.fr)





# **RAPPORT DE PRESENTATION ZONE AGRICOLE PROTEGEE**

**Dossier réalisé par la Chambre d'Agriculture du Var**  
*2025*



# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b>	<b>3</b>
<b>I- GENESE DU PROJET</b>	<b>4</b>
A) UNE VOLONTE COMMUNALE .....	4
B) LES ETAPES DE MISE EN PLACE DE LA ZAP.....	4
C) CHOIX DE L'OUTIL ZAP .....	5
D) METHODE UTILISEE .....	6
<b>II- L'AGRICULTURE, UNE IDENTITE FORTE DU TERRITOIRE</b>	<b>7</b>
A) CONTEXTE TERRITORIAL.....	7
B) AGRICULTURE ET URBANISME .....	9
<b>III- LE MARCHÉ FONCIER</b>	<b>22</b>
A) OBJECTIFS ET MOYENS.....	22
B) LA CONSOMMATION FONCIERE .....	23
C) STRUCTURE FONCIERE DU PARCELLAIRE AGRICOLE SUR LA COMMUNE .....	26
D) OBSERVER LA REPARTITION DU FONCIER AGRICOLE COMMUNAL .....	30
E) DYNAMIQUES DU MARCHÉ FONCIER.....	31
<b>IV- DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE DES EXPLOITATIONS</b>	<b>47</b>
A) UNE ECONOMIE AGRICOLE .....	47
B) LE TERRITOIRE VU PAR LA PROFESSION AGRICOLE .....	51
<b>V- LE PROJET AGRICOLE COMMUNAL</b>	<b>52</b>
A) SECURISER LE FONCIER AGRICOLE .....	52
B) MOBILISER LE FONCIER A POTENTIEL AGRICOLE .....	53
<b>VI- LA ZAP, POUR UNE AGRICULTURE PERENNISEE</b>	<b>55</b>
A) RAPPELS REGLEMENTAIRES DE LA ZAP .....	55
B) CHOIX ET JUSTIFICATION .....	56
C) ZONAGE ZAP .....	57
<b>VII- ANNEXES</b>	<b>70</b>
A) QUESTIONNAIRE ZAP .....	70
B) NOTICE ZAP .....	76



## I- GENESE DU PROJET

### *A) Une volonté communale*

Le 21 janvier 2022, la commune d'Ollioules et la Chambre d'Agriculture du Var (CA83) ont signé une convention d'attribution de subvention. Cette convention avait pour objectifs :

- D'avoir une connaissance exhaustive de l'agriculture communale ;
- De mettre en place une politique volontariste d'intervention foncière pour préserver le bassin agricole et encourager son développement notamment au travers de l'outil ZAP.

Le travail a porté sur l'ensemble des espaces agricoles de la commune d'Ollioules et s'articulait en 3 phases :

- Phase 1 - Diagnostic agricole du territoire ;
- Phase 2 - Propositions d'intervention foncière et projet agricole ;
- Phase 3 - Accompagnement de la commune lors des démarches administratives.

Durant l'année 2022, les phases 1 et 2 ont été menées à bien. Parmi les outils d'intervention foncière, l'outil ZAP – Zone Agricole Protégée, a été proposé. Cet outil a fait l'objet de nombreux échanges.

L'ambition des partenaires est de préserver la vocation agricole de cet espace sur le long terme.

### *B) Les étapes de mise en place de la ZAP*

La mise en place de la ZAP a suivi différents stades.

#### **- Un temps d'étude de faisabilité**

En 2022, le diagnostic agricole communal a été lancé afin de caractériser l'agriculture communale, d'identifier les problématiques et enjeux du territoire. A ce stade, différents outils d'intervention foncière ont été proposés à la commune dont l'outil Zone Agricole Protégée.

#### **- Un temps d'échange avec la profession agricole**

Une réunion avec la profession agricole s'est déroulée le 5 juillet 2022 en salle Brémond afin d'expliquer l'outil ZAP et recueillir les avis des exploitants sur cet outil. 15 exploitants étaient présents lors de la réunion. Des courriers ont été envoyés aux exploitants agricoles identifiés (52) de la commune pour leur expliquer la démarche amorcée par la commune, la date de la réunion et un lien vers un questionnaire en ligne à remplir. Celui-ci comprenait une explication de la démarche lancée et invitait les exploitants agricoles à remplir un questionnaire (accessible via un lien URL présent sur le courrier ou par envoi postale si la demande en était faite) pour recueillir leurs avis sur l'outil ZAP.





- **Un temps de construction du périmètre de ZAP**

Au lancement de la démarche, l'ensemble de l'espace agricole a été étudié pour la mise en place de la ZAP. Suite à la réunion de lancement avec la profession agricole et les échanges avec la commune, le périmètre a été affiné. Ce nouveau périmètre va être présenté au conseil municipal lors de la réunion de restitution.

Après avoir été soumis à l'INAO (institut national de l'origine et la qualité), la CDOA (commission départementale d'orientation de l'agriculture) et la Chambre d'Agriculture du Var, le périmètre sera soumis à enquête publique, ce moment permettra aux habitants de la commune de s'exprimer sur l'outil et le périmètre provisoire, une fois encore certaines remarques et avis émanant de l'enquête pourront modifier le périmètre.

- **Un temps de constitution du dossier de rapport de présentation**

Suite au recueil des avis de la profession, aux réunions avec les partenaires techniques, le rapport de présentation de ZAP a été rédigé en fin d'année 2022 et durant le premier semestre 2023.

- **Un temps de validation**

La commune a délibéré pour valider du rapport de présentation et du périmètre ZAP le 21/06/2023.

Le dossier est alors transmis à l'Etat pour enclenchement des étapes suivantes à savoir :

- Recueil des avis de la Chambre d'Agriculture, INAO, CDOA... ;
- Enquête publique (10/02/2025 au 12/03/2025) ;

La commune via son conseil municipal du 22/07/2025 a approuvé le rapport de présentation et le zonage de la ZAP suite à l'enquête publique.

## ***C) Choix de l'outil ZAP***

La mobilisation de l'outil ZAP est une volonté politique affirmée des élus en vue de « préserver l'espace agricole ». La commune dispose d'une véritable dynamique économique agricole et la ZAP a pour objet de conforter cette dynamique et de contribuer à la remise en culture des terres en friche.

La Zone Agricole Protégée (ZAP) est un outil issu de la Loi d'Orientation Agricole du 9 juillet 1999 modifiée par les Lois d'Orientation Agricole de 2006 et d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt de 2014. La ZAP est codifiée dans le Code Rural - Article L.112-2 : « des zones dont la préservation présente un intérêt général en raison soit de la qualité de leur production, soit de leur situation géographique, soit de leur qualité agronomique, peuvent faire l'objet d'un classement en tant que zones agricoles protégées ». Au regard de l'objectif de la ZAP, la commune a décidé de mettre en place cet outil.

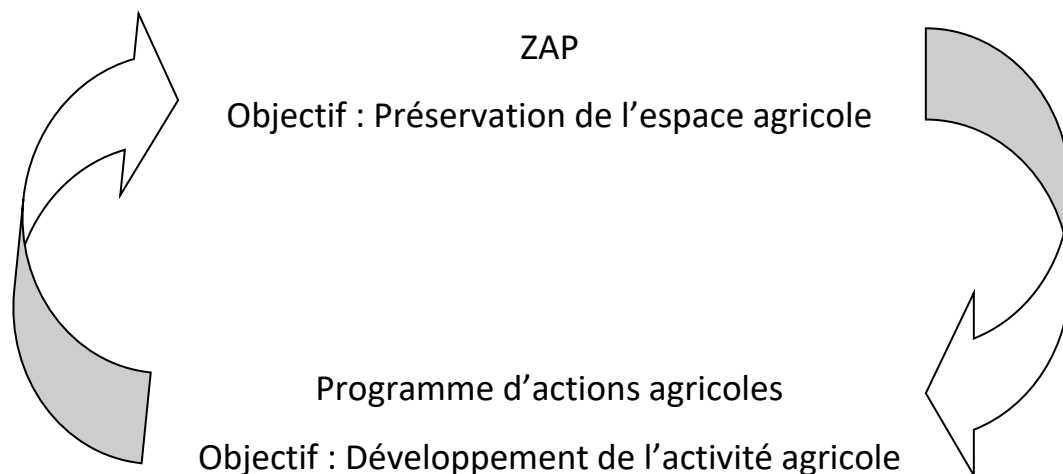
En effet, l'objet d'une ZAP est d'ériger la « vocation agricole » d'une zone en « servitude d'utilité publique », et donc de la soustraire aux aléas des fluctuations du droit des sols, inhérentes aux documents d'urbanisme tels que les SCoT et les PLU.



La ZAP a donc été confirmée comme l'outil le mieux adapté pour répondre aux besoins clairement identifiés et formulés par les élus. Elle a vocation à créer les conditions de la pérennité de l'agriculture et elle inscrit l'usage du sol dans la durée. Cette notion de durabilité, instituée par la ZAP, est indispensable pour permettre aux agriculteurs de penser à des perspectives d'évolution de leurs exploitations et de réaliser les investissements nécessaires au maintien de leurs activités.

La mise en place d'une ZAP permet ainsi d'affirmer le zonage agricole. Couplée à un travail de lutte contre les friches, elle a également pour objectif de sensibiliser les propriétaires de parcelles sous-exploitées à la remise en culture de ces fonds, qui ne peuvent avoir d'autres usages qu'agricoles.

Il est important de souligner que la ZAP est une simple délimitation de zone. La commune a souhaité, sur proposition de la CA83, que ce travail soit l'occasion d'une véritable réflexion sur l'agriculture communale. C'est la raison pour laquelle, en accompagnement de la mise en place de la ZAP, a été défini un programme d'actions agricoles. Ce programme d'actions résulte de propositions de la profession agricole.



## ***D) Méthode utilisée***

Afin de constituer le rapport de présentation de la ZAP, un diagnostic agricole a été réalisé. Cette étude a été confiée à la Chambre d'Agriculture du Var et à la SAFER PACA concernant le volet foncier. Le diagnostic agricole a consisté en :

- La réalisation d'un inventaire agricole : analyse de l'occupation du sol agricole ;
- L'analyse du potentiel agricole communal ;
- La conduite d'une enquête auprès des professionnels agricoles du secteur afin d'avoir une connaissance exhaustive des exploitations agricoles, de leurs fonctionnements, ...

Les exploitants recensés sur la commune, ont été enquêtés afin de connaître leurs exploitations, leurs projets, leur vision du territoire...





La SAFER PACA a été mobilisée afin d'avoir une analyse fine du marché foncier en 4 temps :

- Evaluation de la consommation des espaces agricoles depuis les 60 dernières années ;
- Evaluation de la pression humaine sur l'agriculture ;
- Analyse des dynamiques du marché foncier avec étude de trois segments du marché (agricole/naturel, loisirs/agrément, espaces potentiellement aménageables) : surfaces et valeurs des transactions, les acteurs du marché, mobilité foncière... ;
- Analyse de la structure foncière.

## II- L'AGRICULTURE, UNE IDENTITE FORTE DU TERRITOIRE

---

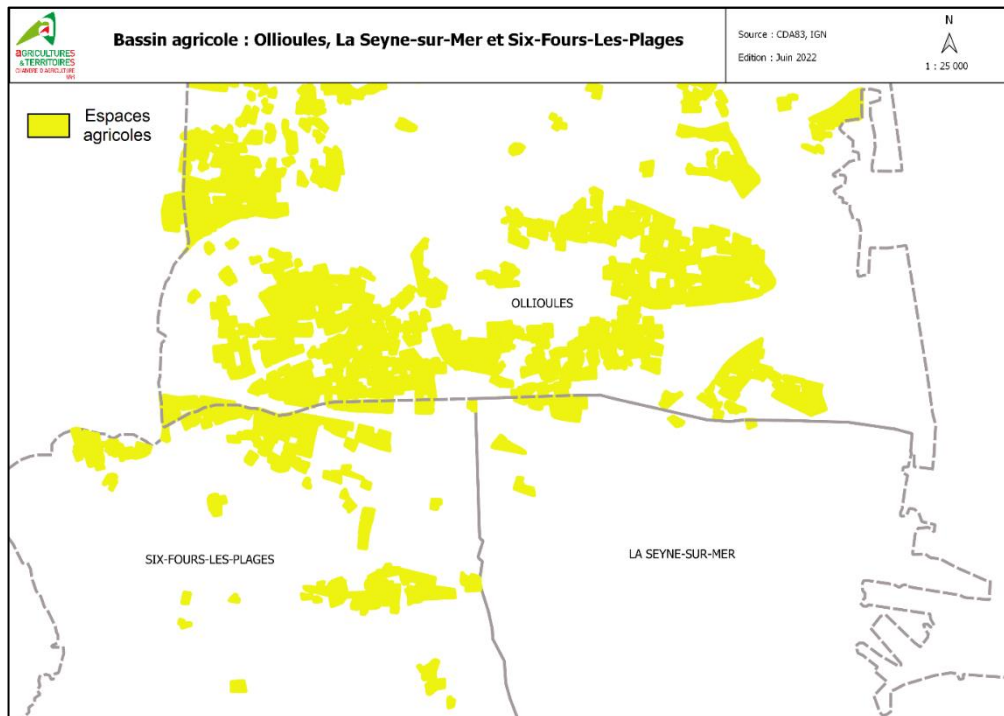
Un diagnostic agricole a été mené, en 2022, sur l'ensemble de l'espace. A partir de ces travaux et d'échanges avec la collectivité un périmètre de ZAP affiné a été retenu. Le diagnostic territorial développé, ci-après, porte donc sur l'ensemble du territoire agricole de la commune. Il est exposé dans une partie suivante, le périmètre de ZAP retenu.

### *A)Contexte territorial*

L'agriculture est une composante emblématique du territoire communal, l'activité agricole revêt plusieurs fonctions d'ordres économique, identitaire et paysagère. C'est en premier lieu sur le plan spatial que nous allons analyser la place occupée par l'agriculture sur le territoire communal.



## 1- Un bassin agricole dépassant les limites communales



Source : MOS 2022 – Espaces agricoles en 2022

En préalable de l'analyse à l'échelle communale, il est important de préciser que la commune de d'Ollioules appartient à une entité agricole supra-communale (Six-Fours et La Seyne-sur-Mer). Ce bassin agricole est riche en production (vignes, horticulture, maraichage...). Il apporte une forte valeur ajoutée pour la Métropole Toulon Provence Méditerranée. Néanmoins, entre urbanisation d'espaces agricoles et enrichissement, le tissu agricole de ce bassin a tout de même subi un net recul.

La carte ci-dessus, représente l'espace agricole (exploité et exploitable) de ce bassin. Au-delà de la continuité agricole de cette entité, la composante agricole demeure fragile notamment à cause du mitage au sein de ces zones.

Cette entité agricole dépassant les limites communales, induit une organisation économique et un fonctionnement territorial à une échelle supra-communale. D'un point de vue économique, les exploitations dont le siège se situe sur l'une de ces communes, a de fortes probabilités d'avoir également du foncier sur les communes avoisinantes. D'un point de vue spatial, la mise en place d'actions concertées sur ce bassin aurait un effet plus fort et cohérent à cette échelle supra-communale. C'est dans cette logique que la sécurisation de ce bassin a été impulsée par les communes de Ollioules, Six-Fours-les-Plages et La Seyne-sur-Mer.

Il est à noter que les communes voisines sont dans la même logique de préserver les espaces agricoles et on a aussi opté pour l'outil Zone Agricole Protégée :

- Sur la Métropole Toulon Provence Méditerranée, la commune de La Garde a approuvé sa ZAP en 2018, Le Pradet a approuvé sa ZAP le 7 juin 2023, Carqueiranne (en projet), La Crau (en projet) et la commune d'Hyères étudie également l'opportunité de mettre en place cet outil.





- Sur la Communauté de communes de la Vallée du Gapeau, trois communes (Solliès-Pont ; Solliès-Ville et La Farlède) ont lancé un projet de ZAP sur leur territoire.
- Sur la Communauté d'Agglomération Sud Sainte Baume, la commune du Beausset est en phase de projet.

Cet engagement des différentes communes est notamment lié à la volonté de préserver l'agriculture sur le territoire qui a été consommée de manière importante par l'urbanisation au cours des dernières décennies.

## **B) Agriculture et Urbanisme**

### ***Evolution des espaces agricoles exploités sur la commune d'Ollioules au cours des cinquante dernières années (1972 et 2022).***

Pour faire echo à nos précédents propos, nous allons analyser plus finement la consommation des espaces agricoles sur la commune d'Ollioules au cours des 50 dernières années.

Nous nous sommes intéressés aux espaces agricoles, ceux actuellement en culture et ceux actuellement non-exploités mais présentant un intérêt agricole (friches, jachères,...).

Il semble important de comprendre comment les espaces agricoles exploités de la commune d'Ollioules ont évolué depuis 1972. Afin de mesurer la dynamique de ces espaces nous avons calculé les surfaces des modes d'occupations des sols agricoles de 1972, 2003 et 2020.

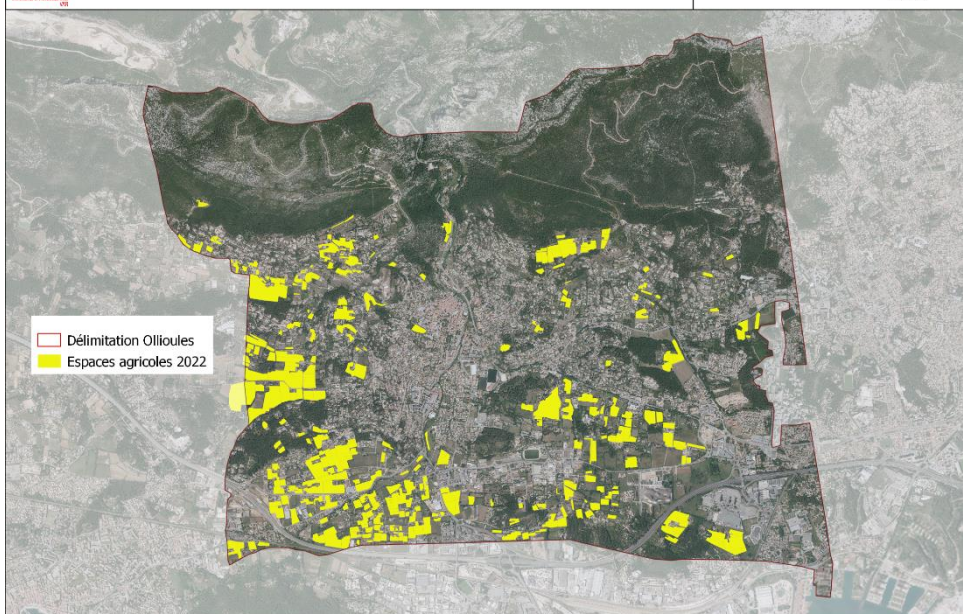
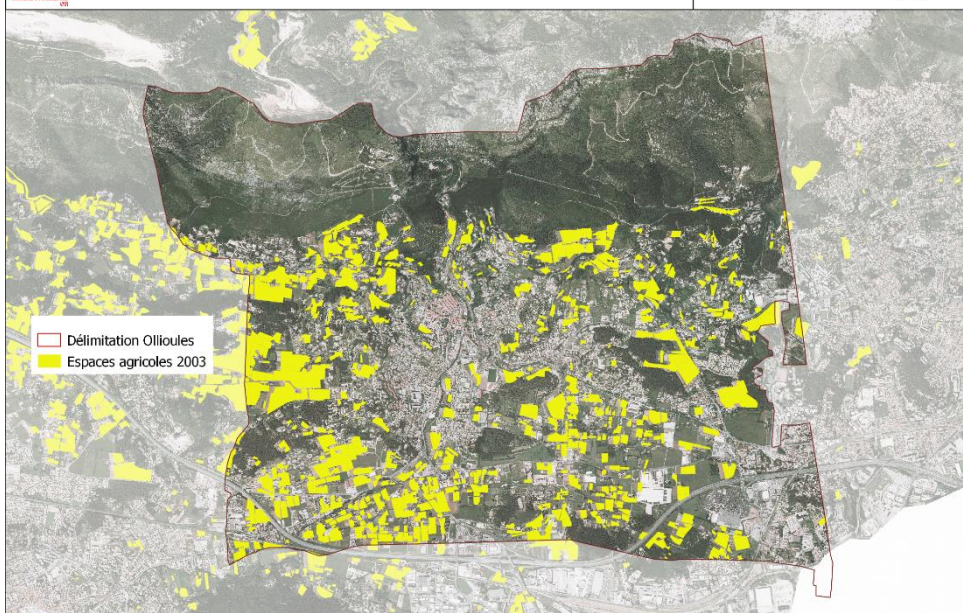
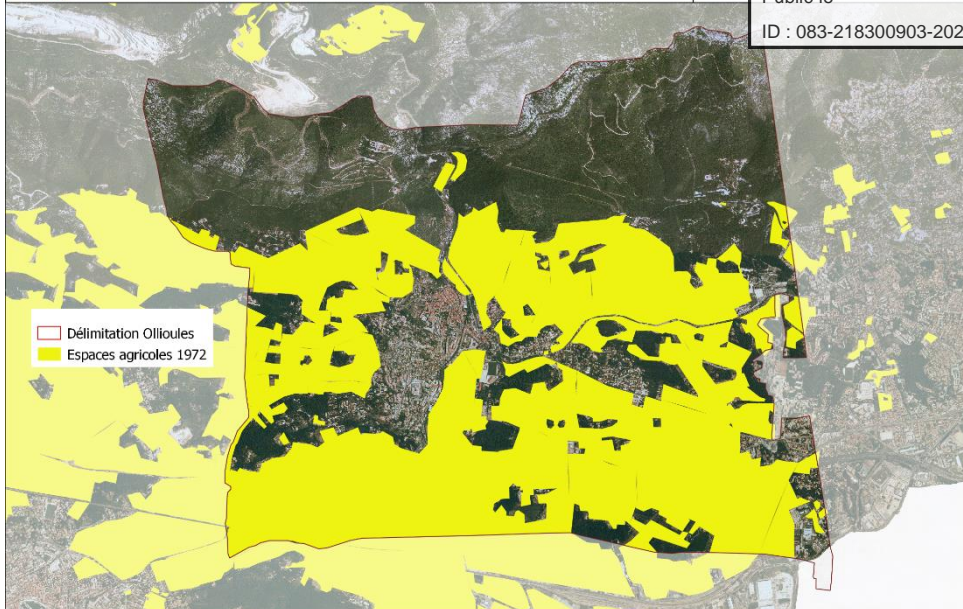
La commune d'Ollioules comptait 951 ha d'espaces à vocation agricole en 1972 contre 407 ha en 2003 et plus que 290 ha en 2022 soit une diminution de 661 ha (69 %) en 50 ans.

La disparition des espaces agricoles, est notamment due à l'extension et à la diffusion de l'urbanisation causée par la proximité de la commune de Toulon, mais aussi par la croissance général de la population.

L'extension de l'urbanisation a produit une forme de mitage, de morcellement des îlots et de fractionnement au sein des terres agricoles, pouvant entraîner par la suite des problématiques d'exploitation fortes telles que des difficultés d'accès aux parcelles, des conflits de voisinage... Cette dynamique urbaine a également favorisé l'apparition de très nombreuses friches, liées pour certaines à des comportements spéculatifs.

Année	Superficie espaces agricoles exploités (en ha)
1972	951ha
2003	407 ha
2022	290 ha







## **Un zonage agricole du PLU cohérent avec la réalité de terrain**

La commune d'Ollioules a un PLU approuvé en date du 19 décembre 2016. La zone agricole du PLU approuvé couvre 427 ha, soit près de 21% de la superficie communale.

Parallèlement à ce zonage règlementaire, la commune compte 290 ha d'espaces agricoles. Sont entendus par « espaces agricoles » les parcelles exploitées ou exploitables, quel que soit le zonage règlementaire du PLU.

*NB : ce travail de numérisation de l'espace agricole a été réalisé à l'échelle de l'ilot cultural avec une photographie aérienne de 2020, le Recensement parcellaire graphique de 2021 ainsi qu'une analyse de terrain.*

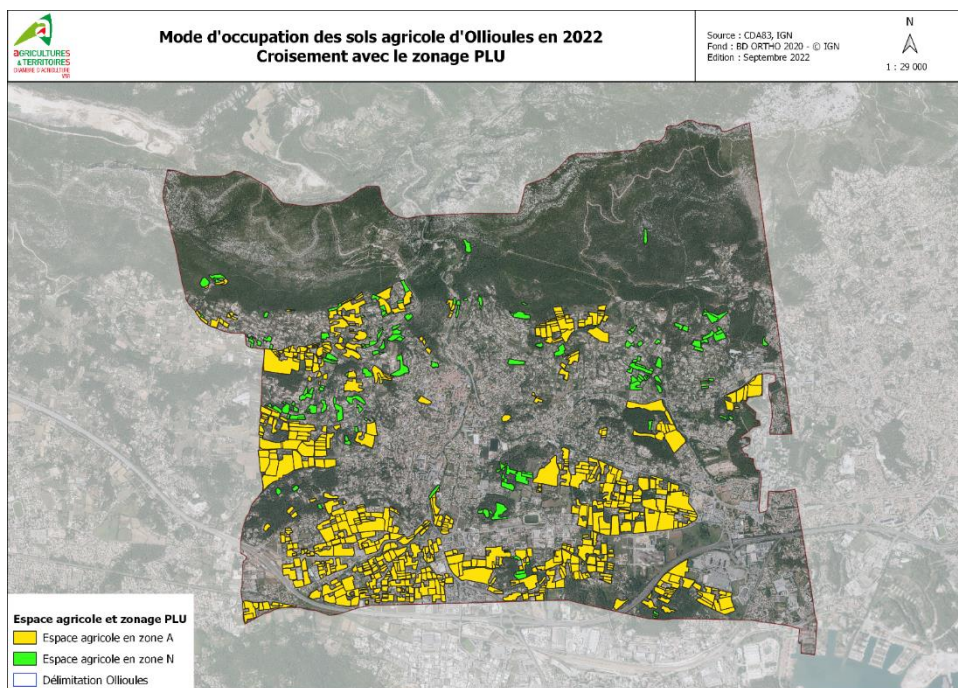
Suite à la superposition des zones agricoles et naturelles du PLU, et de l'espace agricole, on note une cohérence des zones A et N avec la réalité de terrain. Sur les 427 ha de zone agricole, 250 ha, soit 58% de l'espace agricole, ont été identifiés au sein du zonage règlementaire du PLU approuvé (carte suivante) 40 hectares supplémentaires se localisent dans la zone naturelle de PLU.

Près de 177 ha de la zone agricole du PLU n'ont pas été identifiés comme espace agricole. Ceci s'explique par le nombre de parcelles boisées aujourd'hui non exploitées, présentes dans la zone A du PLU. On retrouve également des secteurs mités sur la commune avec du bâti résidentiel. Les cours d'eau, ripisylves, chemins, bâti agricole font partie intégrante de la fonctionnalité de la zone agricole, mais pour autant, ils n'ont pas été intégrés à l'analyse de l'espace agricole basée sur les ilots culturaux. De plus, il est à souligner que certains espaces boisés de la zone agricole présentent un potentiel agricole sur lesquels nous reviendront par la suite. A l'inverse, 40 ha d'espace agricole sont localisés hors de la zone agricole du PLU approuvé et se retrouvent en zone N:

<i>Surface en hectare</i>	Zone Agricole du PLU (A)	Zone Naturelle du PLU (N)	Zones Urbaines du PLU (U ou AU)
Espace Agricole	250	40	0

Une majorité du foncier agricole, hors de la zone agricole, concerne des espaces naturels en continuité de la zone agricole existante. Les espaces agricoles de la commune d'Ollioules ont été identifiés dans le SCOT Provence Méditerranée comme **des espaces à maintenir et valoriser**.







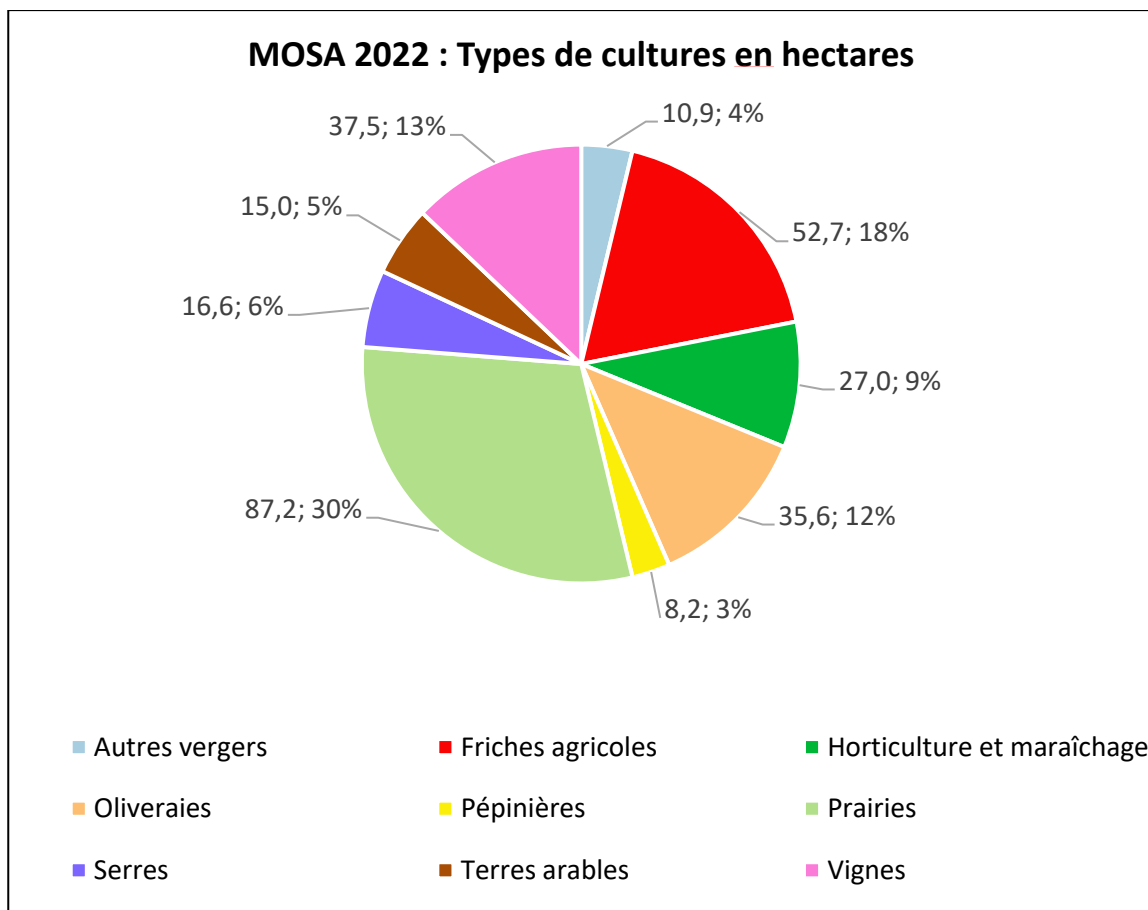
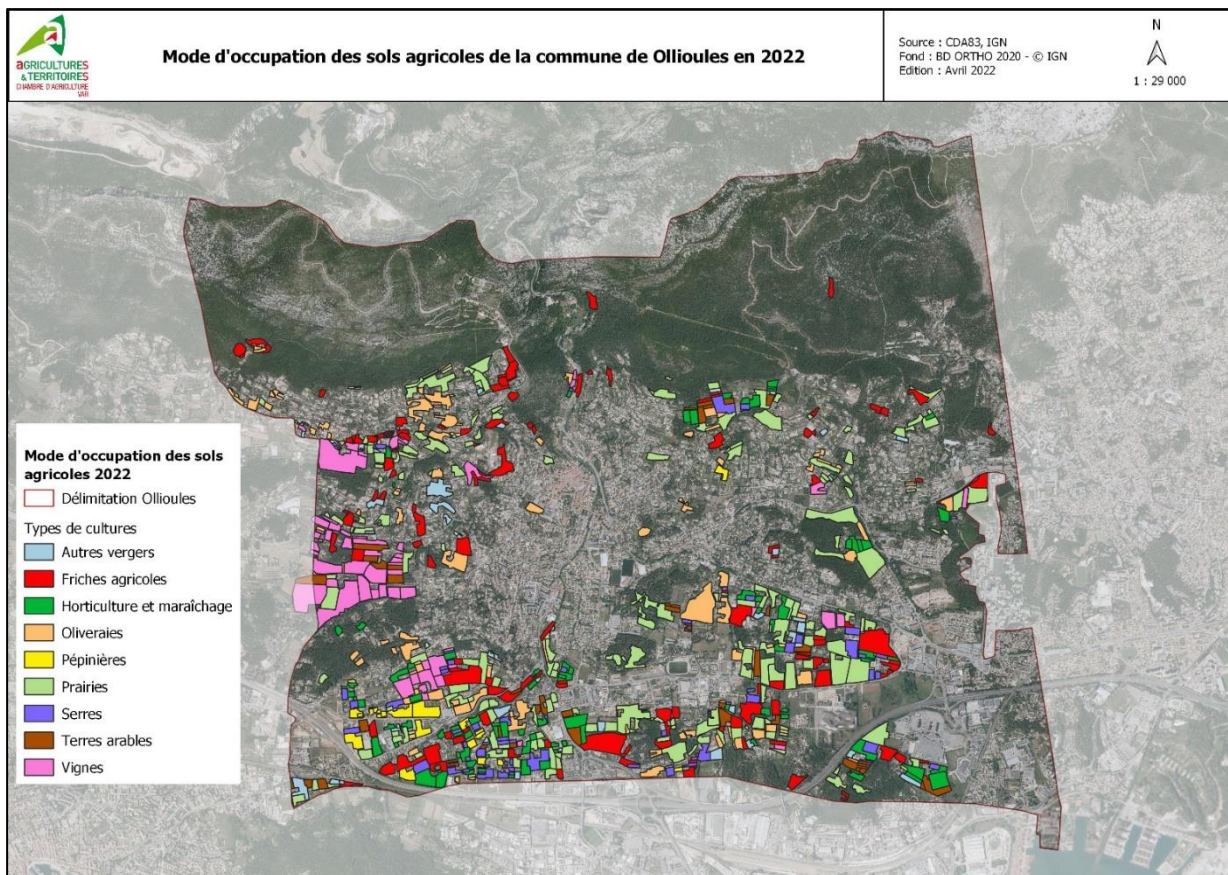
## 1- Analyse du Mode d'Occupation des Sols (MOS)

Cette analyse spatiale par filière de production a nécessité au préalable un travail d'identification à la parcelle des types de production. Ce travail a été fait par interprétation de la dernière ortho-photo plan disponible (2020) et de données disponibles (données viticoles de la CA83...).

9 typologies de cultures ont été identifiées :

-  Arboriculture : Parcelles plantées d'arbres ou d'arbustes fruitiers : cultures pures ou mélanges d'espèces fruitières, arbres fruitiers en association avec des surfaces toujours en herbe. Cartographiquement, cette typologie de culture est représentée en bleu.
-  Friche : il s'agit de parcelles incultes à des stades de végétation plus ou moins avancé. Cartographiquement, cette typologie de culture est représentée en violet.
-  Horticulture et Maraîchage : Cultures légumières, maraichères et horticoles, y compris florales, de plein champ. Cartographiquement, cette typologie de culture est représentée en vert.
-  Oléiculture : surfaces plantées d'oliviers. Cartographiquement, cette typologie de culture est représentée en jaune.
-  Prairies : parcelles pour le fourrage, ou pouvant faire l'objet ponctuellement de pâture. Cartographiquement, cette typologie de culture est représentée en vert clair.
-  Serre : Cultures sous serre, châssis, arceaux. Cartographiquement, cette typologie de culture est représentée en gris.
-  Terres arables : Cultures annuelles, y compris les jachères avec traces de labours. Cartographiquement, cette typologie de culture est représentée en marron.
-  Viticulture : Il peut s'agir de parcelles plantées ou en cours de rotation pour une replantation. Cartographiquement, cette typologie de culture est représentée en rose.
-  Pépinières







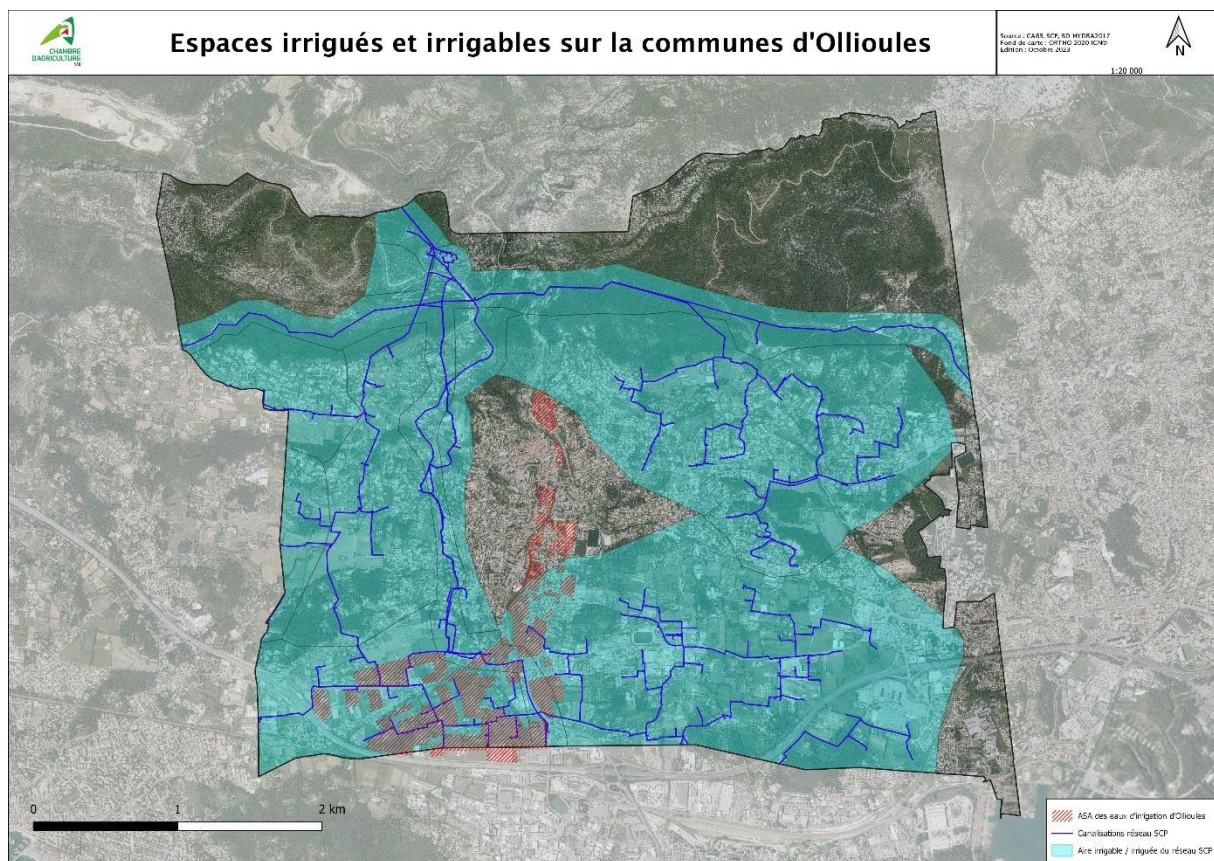
L'occupation du sol dans le secteur d'étude est dominée par les prairies, dont la surface représente près de 87 ha, soit 30 % de la surface agricole. A noter également d'importantes surfaces en friche, près de 52 ha. Ce constat peut s'expliquer par la situation géographique de la commune, dans l'aire toulonnaise, secteur fortement soumis à pression foncière. Cette pression foncière participe fortement à la rétention spéculative de la part des propriétaires en attente d'une future constructibilité de leur terrain.

Avec environ 37 ha, soit 13 %, la viticulture est la deuxième occupation la plus importante du territoire agricole et la première production, avec une partie concernée par l'AOC Bandol.

L'oléiculture, représente 12 % de l'occupation agricole du secteur d'étude avec 35,6 ha.

Les surfaces consacrées à l'horticulture et le maraîchage représentent 27 ha soit 9 % de l'occupation des sols, les serres représentent 16,6 ha soit 6 % de l'occupation agricole.

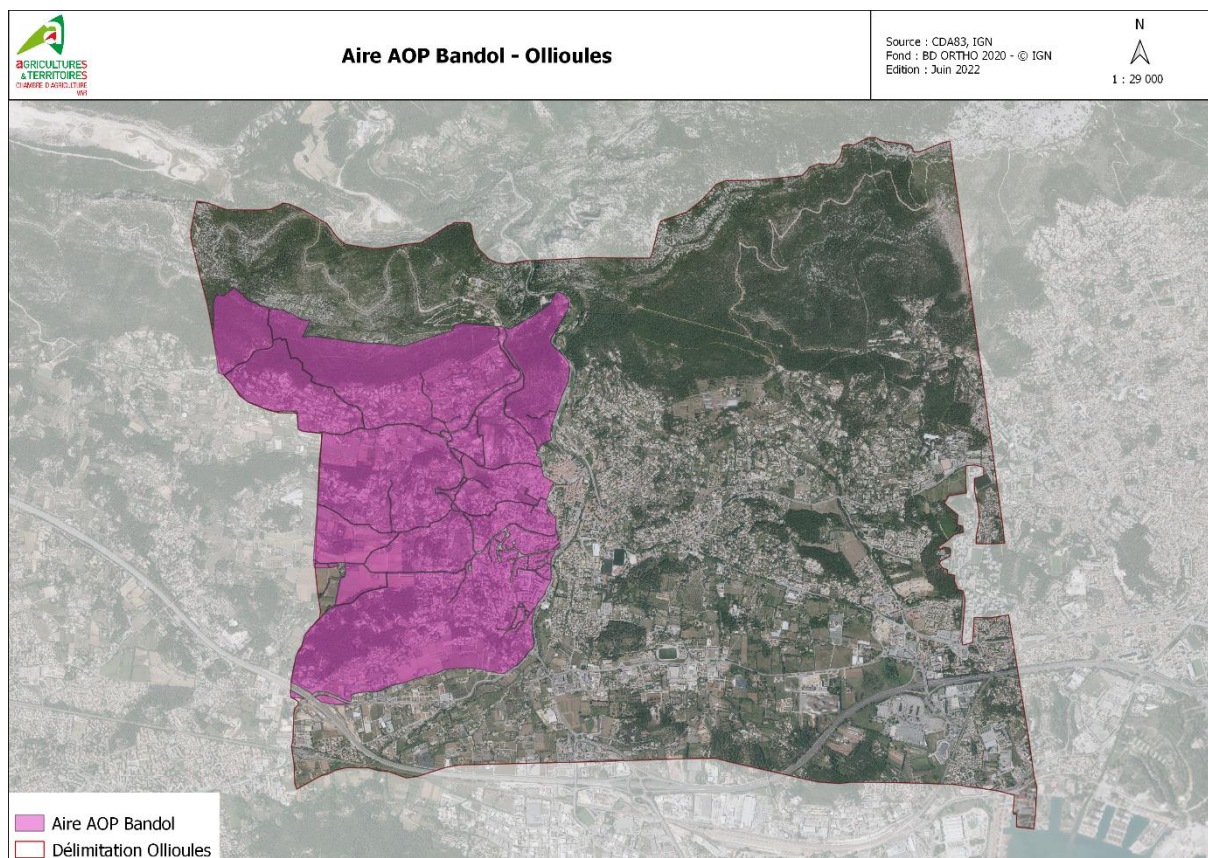
La commune est très largement irriguée par le réseau sous pression de la société du Canal de Provence, on retrouve également une association syndicale (ASA) sur la commune, principalement dans la partie sud. Ces réseaux d'irrigation représentent un atout important pour l'agriculture communale, permettant une diversité de cultures et notamment le développement de filières alimentaires.



La commune concentre également une aire d'appellation d'origine protégée viticole, l'AOP Bandol. Celle-ci occupe la partie ouest, elle couvre 453 ha sur Ollioules (cf. la carte ci-dessous).







Un peu plus de 30 hectares de cette aire est exploitée en viticulture. Un certain nombre d'espaces ne sont pas valorisés, et sont actuellement boisés. Une analyse de ces espaces a été réalisée et est présentée dans la suite du document.

Pour compléter cette analyse du Mode d'Occupation, nous allons à présent utiliser les données du recensement agricole 2010/2020. Notamment l'orientation technico-économique (OTEX), qui classe les exploitations selon leur spécialisation. Ce classement se fait à partir des coefficients de production brute standard (PBS). Une exploitation est spécialisée dans un domaine si la PBS de la ou des productions concernées dépasse deux tiers du total.

Le calcul des OTEX se fait à partir d'une nomenclature très précise. Pour des raisons de confidentialité (recensement) ou de représentativité (RICA), la publication des résultats est faite selon une nomenclature agrégée.

Surfaces par filière – évolution 2010-2020	2010		2020	
	Nombre exploitations	SAU* (ha)	Nombre exploitations	SAU (ha)
Autres grandes cultures	5	6,79	5	5
Légumes ou champignons	3	4,4	7	7,57
Fleurs et/ou horticulture diverse	22	41,14	20	32,11
Viticulture	9	50,55	3	45,24
Fruits ou autres cultures permanentes	7	9,19	4	8,21
Volailles	5	5	5	5
Polyculture et/ou polyélevage	5	12,82	3	1,04

(Sources : Agreste – Recensement agricole 2010 et 2020)

*\*La surface agricole utile (SAU) est un instrument de statistiques favorisant l'évaluation du territoire consacré à la production agricole.*

S : secret statistique – : pas de données

Le RGA identifie la viticulture comme la culture la plus présente en 2010 avec 50,5 ha, on la retrouve dans 9 exploitations, en 2020, celle-ci va très légèrement diminuer en surface (-5 ha) mais va perdre six exploitants. Le nombre d'exploitations maraichères est en croissance, on en recensait 3 en 2010 et 7 en 2020 avec une augmentation importante de ces surfaces sur la décennie. A noter également une diminution importante de l'horticulture et de la culture des fleurs de 2010 à 2020 avec une perte de surface de l'ordre de 9 ha. Enfin la polyculture / élevage connaît une réduction considérable (-11 ha) de ces surfaces sur la période.

## **2- Identification du potentiel de foncier en friche**

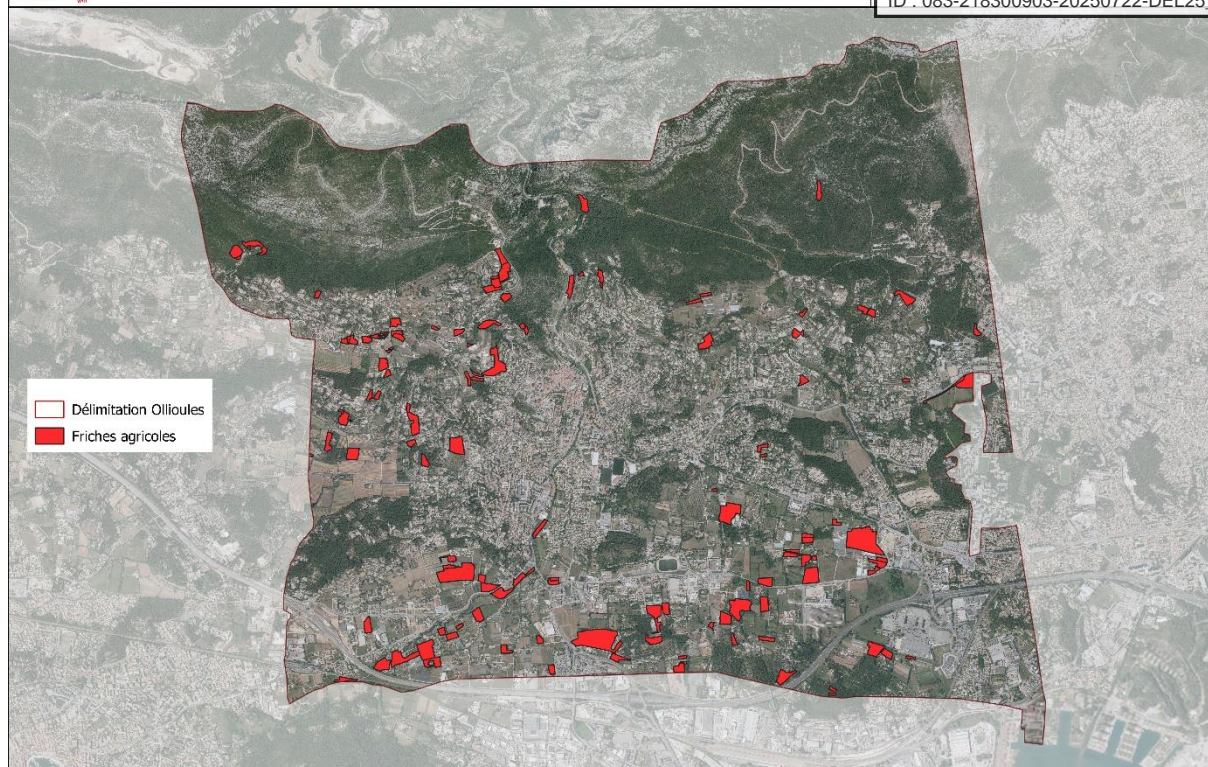
La réalisation du Mode d'Occupation des Sols a permis de localiser le potentiel de foncier en friche, espaces pouvant faire l'objet d'une reconquête agricole. Ce travail de photo-interprétation peut induire des biais car le parcellaire a pu évoluer depuis 2020 (par exemple une parcelle en friche a pu être remise en culture). De plus la distinction entre une friche, une prairie ou une parcelle en jachère peut être complexe et induire quelques erreurs.

La commune souhaite mettre en place des outils afin de limiter l'enfrichement du territoire et mobiliser des outils ou actions permettant de favoriser la remise en culture des friches.

En termes de répartition du gisement de friche, on identifie une concentration importante de friches dans le tènement agricole au sud de la commune à la limite avec Six-Fours. Plusieurs propriétaires espèrent pouvoir urbaniser ou vendre au prix urbanisable leurs parcelles se trouvant à proximité immédiate de la zone d'activité. Une seconde zone ressort avec une concentration de friches moins importantes que dans la première, il s'agit de la partie ouest de la commune. De nombreux propriétaires espèrent que leur parcelle enfrichée passe un jour constructible pour vendre le terrain à un prix constructible ou y réaliser une construction. Les friches présentent une problématique forte pour les exploitants agricoles. Plusieurs recherchent du foncier pour s'installer ou se développer mais se heurtent aux propriétaires qui ne souhaitent pas leur mettre à disposition leur bien.



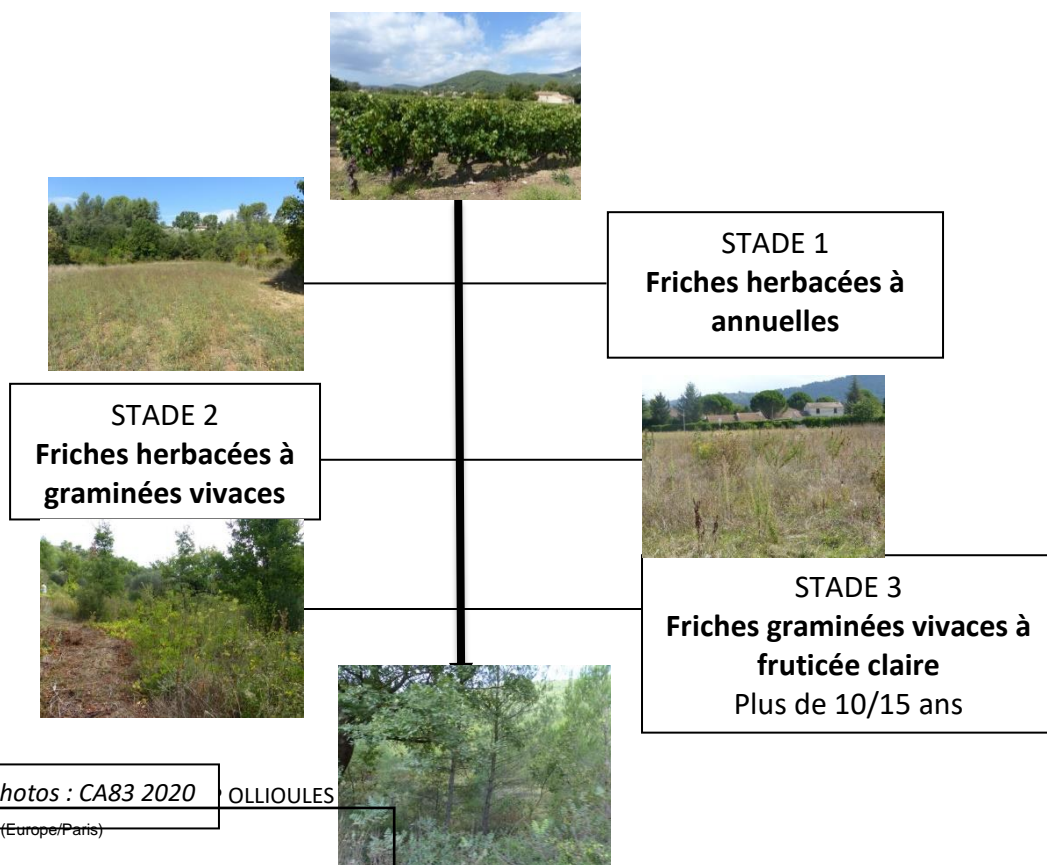




En fonction de l'état d'enrichissement des parcelles manifestement sous-exploitées, une caractérisation de l'état de végétation/boisement peut-être réalisée. Il y a un double intérêt à connaître cet état d'enrichissement, à savoir :

- Mesurer les travaux à conduire pour permettre la remise en état agricole des parcelles ;
- Pouvoir mobiliser des outils fonciers de type « Mise en Valeur des Terres Incultes », outil utilisé si l'état d'inculture d'une parcelle date de plus de 3 ans.

Trois stades d'enrichissement sont pris en compte dans notre analyse.



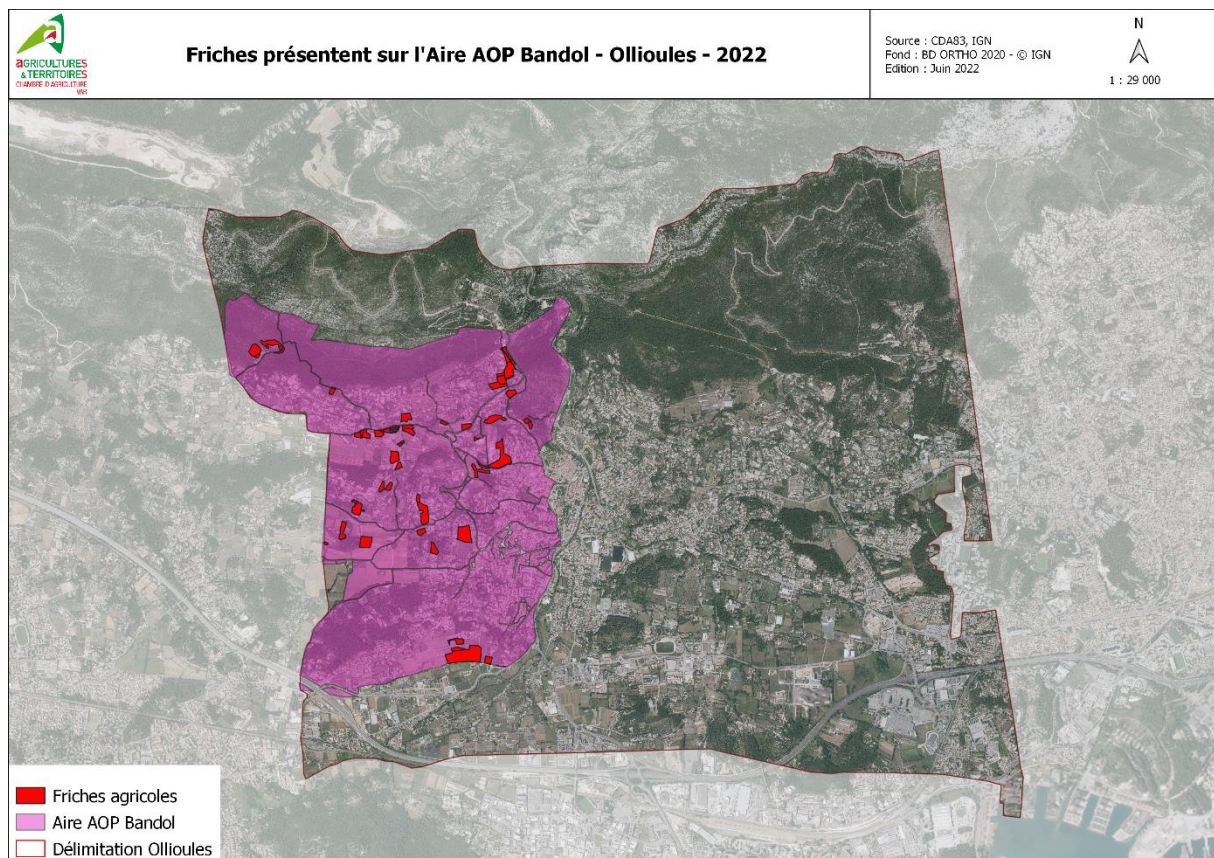


La commune compte 52,7 ha de foncier en friche, soit 18 % de l'espace agricole (en rouge sur la carte ci-dessous). Ces friches sont pour la plupart dans un état d'enfrichement de stade graminé, c'est-à-dire que l'on compte de la végétation ligneuse basse en préfiguration plus ou moins dense.

Il est également à souligner que sur la commune d'Ollioules :

- 33 % (17,6 ha) des friches se situent dans l'Aire AOP Bandol ;

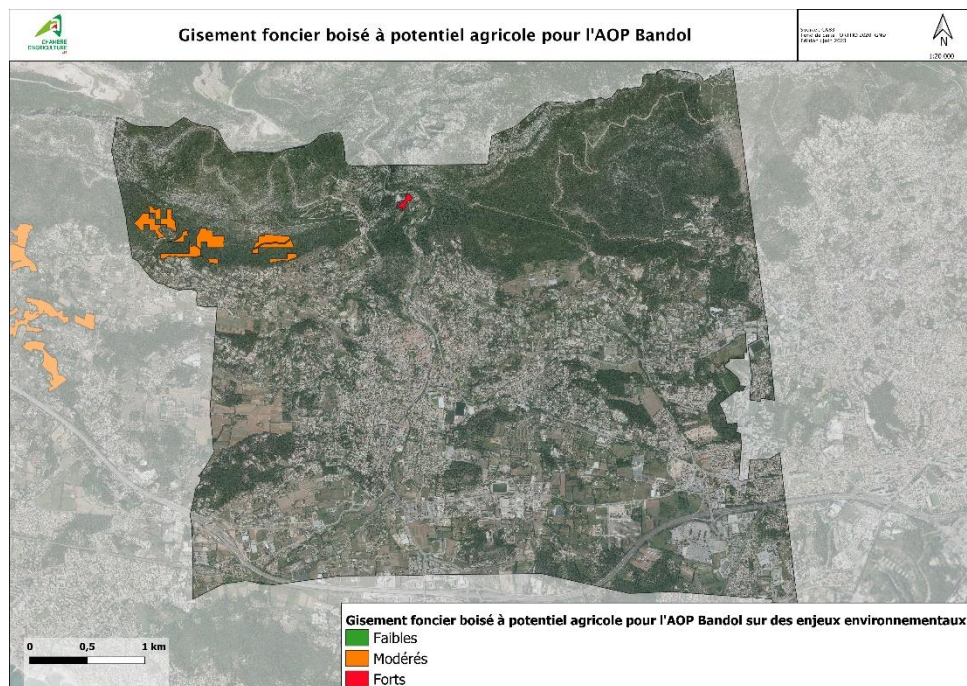
A noter également que 96 % (50 ha) des friches se trouvent sur des espaces irrigués / irrigables ce qui témoigne d'un potentiel agricole important. Le potentiel agricole que représente les friches est à relativiser. En effet, certaines parcelles sont attenantes à des habitations (même propriété) ou encore sont en zone urbaine.



### 3- Un potentiel limité de reconquête agricole en milieu boisé

Parallèlement à ce potentiel foncier en friche, un potentiel boisé pour la filière AOP Bandol a été identifié dans cette analyse.





La quasi-intégralité de ces espaces sont aujourd'hui classés en espace boisé classé (EBC) ce qui bloque tout développement agricole sur ces secteurs. Pour analyser ces secteurs, différentes informations ont été recueillies :

- Zonage du document d'urbanisme ;
- Enjeux environnementaux, notamment le périmètre de sensibilité de la tortue d'Herman (Source : DREAL).

Le croisement de ces informations est important pour déterminer notamment, si des exigences environnementales sont présentes et peuvent contraindre un projet de (re)conquête agricole.

En effet, si une parcelle est boisée depuis moins de 30 ans, les contraintes relatives à l'autorisation de défrichement et à la « taxe/compensation défrichement » (taxe de 5 000€/ha minimum) ne sont pas applicables. De plus, il est important de connaître les enjeux environnementaux afin de savoir si des études environnementales seront à conduire en cas de demande de défrichement. D'après la cartographie de la DDTM nous savons que toute la zone est susceptible d'être soumise à autorisation de défrichement.

Sur la commune, nous avons identifié le gisement foncier boisé à potentiel agricole. Il s'agit d'espaces boisés en zone naturelle présentant des intérêts agricoles. Pour construire cette cartographie nous avons dans le cadre du Plan de Reconquête Agricole, échangé avec les différentes filières agricoles du territoire afin d'obtenir les critères cultureux propres à chaque filière, éléments que nous avons intégré dans nos traitements afin d'obtenir les espaces boisés à potentiel agricole. Ainsi chaque filière dispose d'une cartographie qui lui est propre, cette donnée géographique a été enrichie à l'aide d'échanges avec la DDTM et la DREAL, à travers une dimension environnementale. En effet, le gisement foncier boisé à potentiel agricole a été croisé avec les enjeux environnementaux présents, ainsi nous avons donc distingué dans notre cartographie le gisement foncier boisé à potentiel agricole selon trois





niveaux d'exigence environnementale (faible, modérée et forte), classification qui peut orienter les porteurs de projets de reconquête vers des espaces où les chances de concrétisation du projet seront plus élevées.

La commune est concernée par deux niveaux d'exigences environnementales :

- **Exigences environnementales « modérées »** : Ces secteurs peuvent intéressants pour y mener des projets de reconquête, les chances de concrétisations du projet seront moins élevées que dans les zones avec des exigences environnementales « faibles », il est possible que les projets dans ces zones nécessitent des études / diagnostics environnementaux sur les impacts générés.
- **Exigences environnementales « fortes »** : Il s'agit des zones où la concrétisation des projets de reconquête sera la plus complexe. Les projets sur des petites surfaces restent possibles mais vont demander des études / diagnostics environnementaux sur les impacts générés.

### III- LE MARCHE FONCIER

Cette analyse du marché foncier a été réalisée par la SAFER PACA.



#### A) Objectifs et Moyens

##### 1- Objectifs poursuivis

Ce diagnostic vise à donner aux décideurs de la commune un essentiel des clés dans la connaissance du foncier sur leur territoire. Pour ce faire, plusieurs grands champs d'informations vont être mis en valeur :

- La consommation foncière ;
- La structure et l'organisation du foncier ;
- Les dynamiques du marché foncier rural (agricole et périurbain) ;
- Le travail de régulation de la SAFER sur le marché des terres agricoles ;

Pour ces thématiques, vous trouverez des indicateurs et cartographies permettant à l'échelle communale d'observer les grandes tendances. Ces données seront éclairées par un commentaire pour leur donner plus de sens. L'on se fera ainsi une culture sur d'éventuels atouts ou freins liés au foncier en vue d'intervenir sur les secteurs agricoles. Des quid méthodologiques sont apportés régulièrement dans cette approche du foncier sur le modèle ci-contre (loupe + pavé-gris) pour faire connaissance avec la donnée présentée.



##### 2- Les Moyens

Pour vous éclairer sur les deux thématiques, la SAFER, en lien avec ses missions, a accès à plusieurs sources de données qu'elle a compilées et retravaillées ici.

#### La Base cadastrale DGFIP

Cette base de la Direction Générale des Finances Publiques actualisée chaque année recense les données relatives à l'ensemble des parcelles cadastrées et leurs propriétaires. Elle nous permet d'analyser la structure foncière du territoire. Elle permet également de travailler sur l'évolution de l'urbanisation et la consommation foncière, en observant les rythmes de nouvelles constructions sur le parcellaire.

#### La Base « Marché Foncier » de la SAFER Paca

La SAFER Paca dispose d'une base des transactions foncières opérées en milieu rural et agricole à l'échelle régionale et parcellaire.

Elle permet de connaître les mouvements fonciers et de décrire les dynamiques de territoires sur différents segments de marchés. Elle permet également de situer son territoire par rapport au territoire voisin, à son département ou à la région.



## B) La consommation foncière

L'attraction exercée par le département du Var, notamment sur sa frange côtière, n'est plus à démontrer !

A Ollioules, celle-ci est bien réelle, en lien très fort avec la proximité de Toulon. Les demandes en logements, zones d'activités, commerces, et axes routiers sont nombreuses et participent comme ailleurs aux concurrences d'usage avec l'agricole et les espaces naturels par des emprises largement renouvelées depuis plusieurs décennies.

Pour inciter à freiner, au minimum, et idéalement stopper ce phénomène, dans l'optique du maintien et de la dynamisation de l'agriculture souhaitée par la commune, il est important dès aujourd'hui de pouvoir apporter des éléments chiffrés.

Pour évaluer cela, nous avons mis en œuvre une méthode de calcul basée sur les unités foncières bâties. Celle-ci présentée dans l'encart ci-après, permet de mesurer l'évolution de l'emprise au sol des parcelles bâties pour un usage dédié au logement ! A défaut d'être exhaustive (pas de représentation des zones d'activités), elle sera un excellent indicateur pour mesurer et localiser, sur des plans, 70 ans d'urbanisation et ses effets !

Ce phénomène d'accroissement des surfaces bâties est constant quel que soit le village ou la ville observée dans la région. Ce qui diffère, c'est le rythme de cette croissance. Pour se faire une idée, on peut donc découvrir les différences d'emprise liées au logement avec quelques communes voisines. Pour bien faire, on met en parallèle les évolutions de population sur cinquante ans, fournis par l'INSEE, entre 1962 et 2012.



### Quid de la base des Unités foncières ?

En partant de la base cadastrale, nous avons identifié des Unités foncières.

**Unités Foncières** : ensemble de parcelles adjacentes (non coupées par des routes ou rivières) appartenant à un même propriétaire. Sur chacune de ces unités, l'on a identifié la date de première construction d'un bâti à usage de logement. L'on se concentre sur le logement, car les bâtis à usage commerciaux, agricoles ou artisanaux sont très souvent non datés.

**Approche cartographique** : Chaque unité foncière a été regroupée par décennie de construction. Ainsi projetée sur plusieurs plans successifs en 1950 – 1960 ... 2010 et 2020, on peut mesurer l'évolution de l'enveloppe urbaine (à usage de logement) sur l'ensemble du territoire.

Des plans sont proposés, ci-joint, pour visualiser la totalité de la Commune.

*Pour le lecteur intéressé, la même projection effectuée sur une animation (diaporama par exemple) sera encore plus visuelle !*

**Approche statistique** : un récapitulatif permet également de chiffrer cette évolution sur 70 ans

### Méthode : calculer l'évolution des surfaces de l'enveloppe urbaine

#### Unités foncières bâties du cadastre



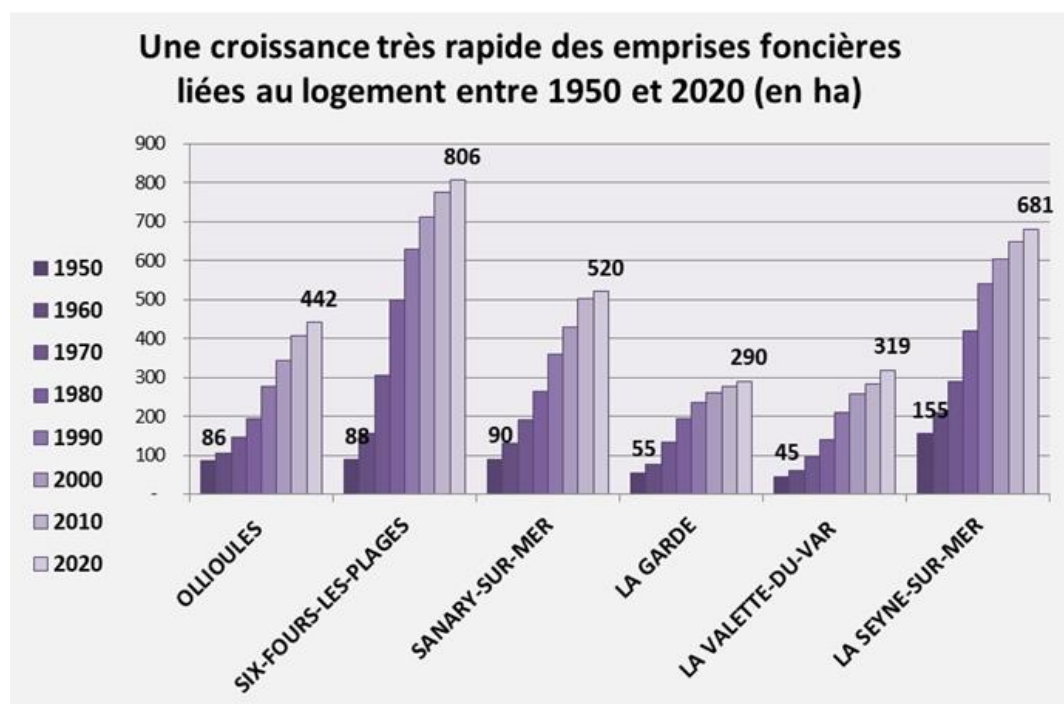
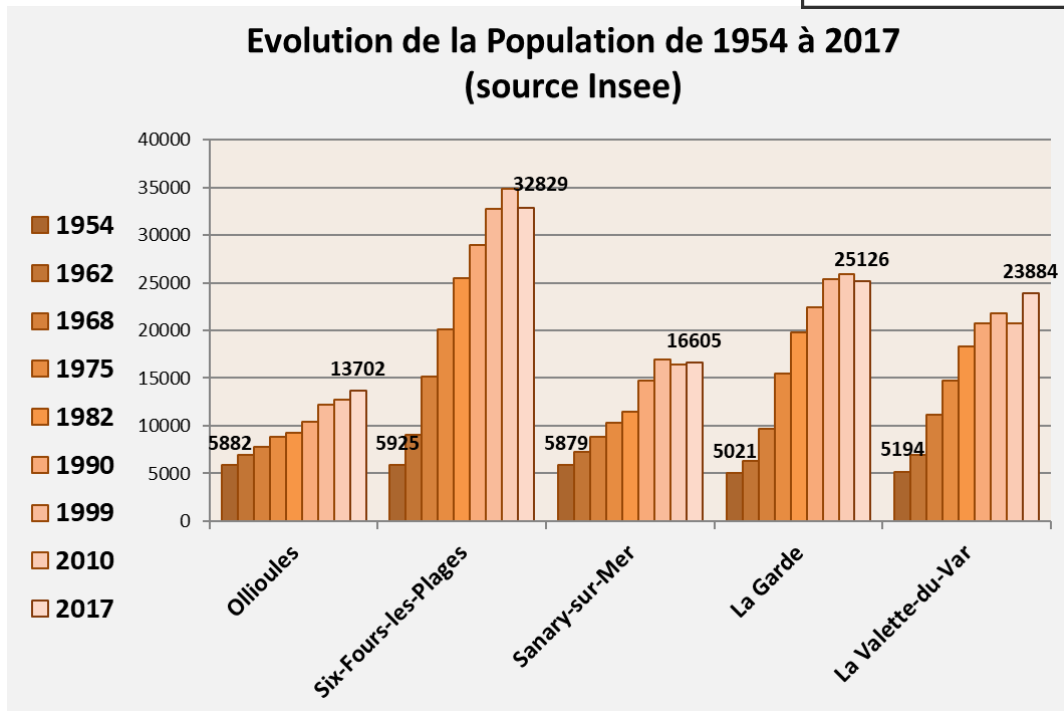
**Recensement des**  
**unités foncières < 1ha sises**  
**d'un logement ou plus avec date de 1<sup>ère</sup>**  
**construction**



Travail réalisé par nos soins :  
**Regroupement des unités foncières par décennie**  
**pour voir le rythme et l'emprise des avancées de**  
**l'urbanisation due au logement**



**Zoom « carto »**

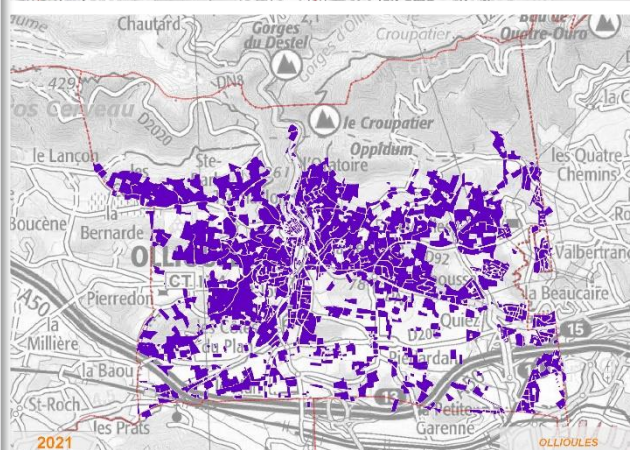
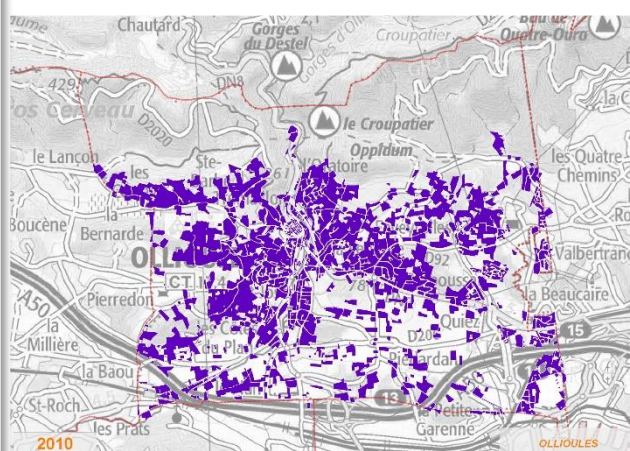
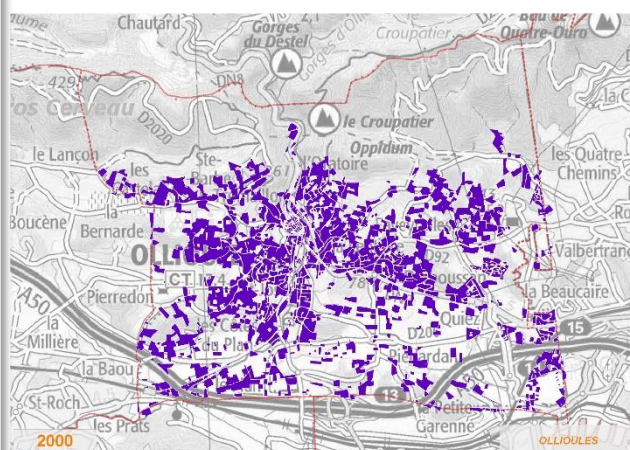
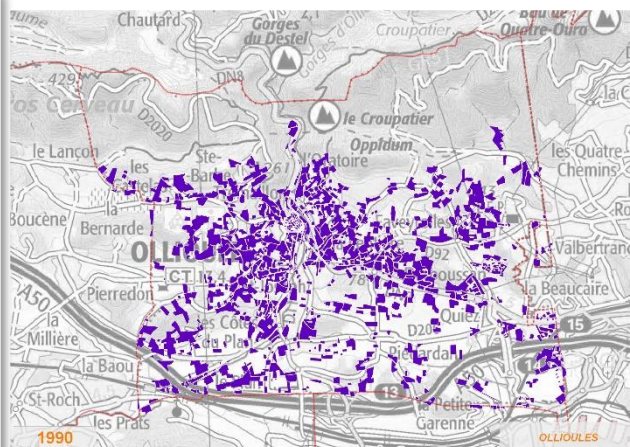


La commune d'Ollioules n'est plus un village. Sa population a largement augmenté depuis les années 1950, mais de manière progressive et à un rythme bien plus lent que ses voisines. L'emprise du parcellaire lié au logement a suivi cette augmentation de population, mais avec un chiffre absolu qui s'élève à 442 ha en 2020, ce qui paraît peu au regard de ses voisines côtières. Toutefois le territoire communal est réduit et les cartes suivantes mettent en lumière une réelle asphyxie des terres agricoles restantes.





## Évolution des parcelles bâties avec un logement





## C) Structure foncière du parcellaire agricole sur la commune



### Que signifie Structure Foncière ?

Observer la structure foncière offre très souvent des clés de lecture qui permettent de comprendre certaines difficultés, freins, ou au contraire les facteurs favorisant la mobilité du foncier.

#### **Pour comprendre la donnée qui suit, précisons d'abord ce que signifie Structure foncière !**

La structure foncière se base sur la donnée du parcellaire et celle des propriétaires fournies par le cadastre (DGFIP). Observer la structure foncière vise donc principalement à regarder la taille des parcelles et celles des propriétés, voir si celles-ci sont bien regroupées ou plutôt disséminées dans toute la Commune. On peut regarder également le nombre d'unités foncières, à savoir le nombre de parcelles strictement adjacentes d'un même propriétaire, considérant que celles-ci dans la grande majorité des cas sont alors considérées comme « une seule parcelle » par les propriétaires eux-mêmes.

En comptabilisant le nombre de compte de propriétés, mais aussi le nombre de propriétaires (ou indivisaires) dans chaque compte, on dresse un aperçu réel du nombre maximum d'interlocuteurs propriétaires sur la Commune ou le secteur d'étude.

En regardant également les proportions et l'occupation par des BND (Biens Non Délimités), on donne un indicateur de plus sur des parcelles toujours difficiles à appréhender.

Dans le même ordre d'idées, l'évaluation des Biens Présumés « Sans Maîtres » (BSM) peut être à l'origine du déploiement de mesure pour qu'une Commune lance une procédure de mobilisation de ce foncier abandonné et inexploité. Sa mise en œuvre est proposée dans les prestations de la SAFER Paca.

Enfin, la structure foncière permet également de comprendre à quel niveau les acteurs publics maîtrisent le foncier de leur territoire.

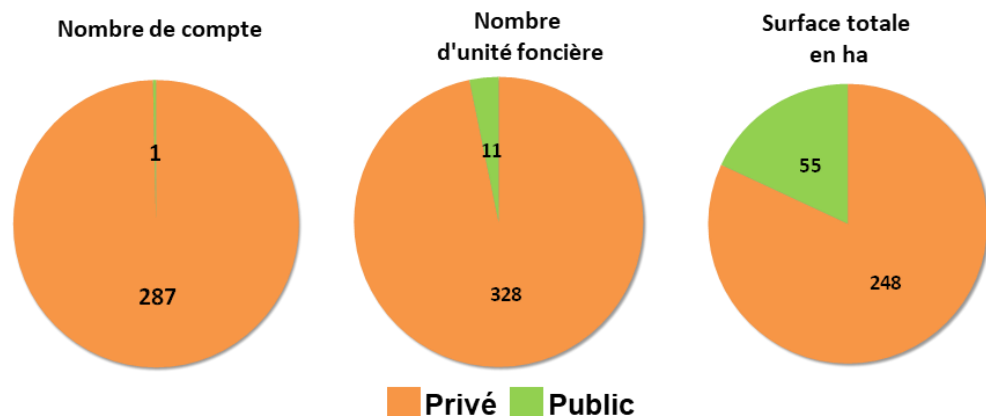
Pour les besoins de cette étude, les parcelles à usage ou à destination agricoles ont été recensées. Ainsi les parcelles exploitées et les parcelles en friches sont mises en lumière, tandis que les parcelles urbaines (logement, activité tertiaire, infrastructures) et les parcelles boisées sont exclues des statistiques. Cela permet d'analyser le foncier agricole sans distorsion.

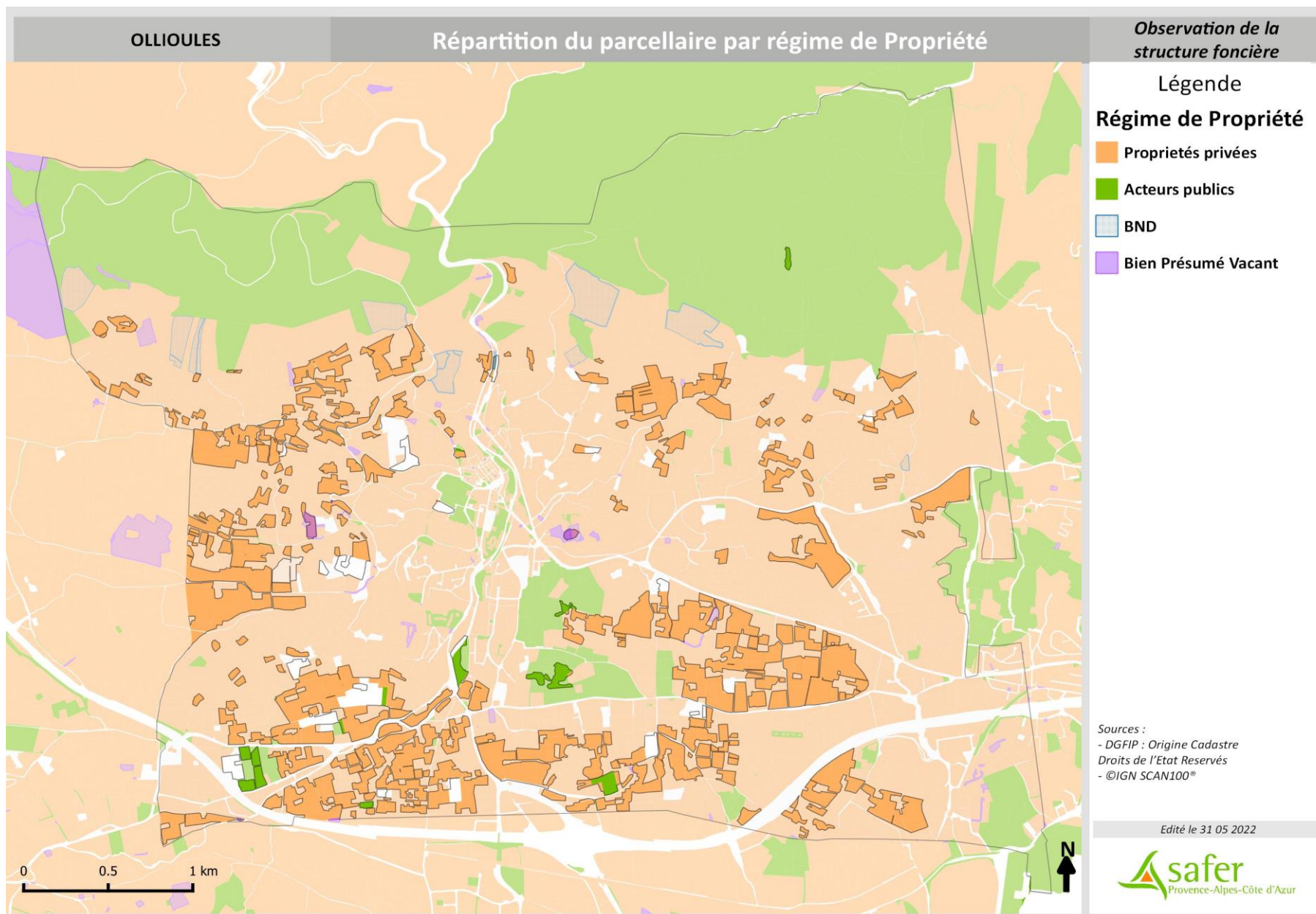
### La comparaison de la propriété entre acteurs publics et privés

Quel foncier agricole maîtrisent les acteurs publics sur la commune ?

Avec 18% des superficies pour 1 seul compte de propriété, la propriété publique est bien représentée pour une commune varoise. La commune d'Ollioules détient en réalité 13 ha de foncier relevé comme agricole. Ce foncier concerne des parcelles cadastrales à usage mixte qui totalisent 55 ha cadastrés et gonflent ainsi la part évoquée plus haut.

La carte suivante situe les parcelles recensées, les parcelles appartenant à la commune et les parcelles appartenant à des propriétaires privés. Ainsi, on comprend que la mise en valeur des parcelles agricoles est dépendante des propriétaires privés qui sont majoritaires.





**RAPPORT DE PRESENTATION - ZAP OLLIOULES**



## OLLIOULES - MOS

### Les chiffres clés extraits du cadastre

Surface totale cadastrée en ha	302
Surface totale des BND	0,1
Surface totale des BSM	1,4
Nb. de parcelles total	729
Nb. Unité foncière	339
Nb. de parcelle en BND	1
Nb. compte de propriétés	288
Nb. propriétaires (total des indivisaires...)	514

## OLLIOULES - MOS

### Indicateurs de la commune

Surface moyenne d'une parcelle en ha	0,41
Surface moyenne d'un compte de propriété	1,05
Nb. de parcelles par compte de propriété	2,5
Nb. de propriétaire par compte de propriété	1,8

## Un parcellaire agricole restreint, de petite taille, assez organisé par les propriétaires

Avec 302 ha cadastrés identifiés – tout ou partie – comme agricoles, on mesure combien la place laissée à l'agriculture est faible dans cette petite commune de 1923 ha. La taille moyenne des parcelles agricoles est de 4100 m<sup>2</sup>, ce qui est faible par rapport à la moyenne départementale des parcelles toutes natures confondues. Toutefois, si on se réfère à une étude que la SAFER a faite en 2017 sur le Pradet et ses 248 ha de foncier agricole identifiés comme sensibles, les parcelles d'Ollioules sont 2 fois plus grandes en moyenne ; les propriétés sont elles aussi 2 fois plus grandes et mieux organisées (2,5 parcelles par propriété contre 1,8 au Pradet).

## La capacité de foncier (re)mobilisable par la commune ? quelques parcelles intéressantes

Nos cartes des propriétés sur l'organisation foncière recèlent une deuxième information situant les parcelles présumées vacantes (en violet, sur la carte précédente ou suivante).

Notre méthode est détaillée dans l'encart ci-contre. Nos cartographies montrent certaines parcelles identifiées avec des anomalies cadastrales et intéressantes d'un point de vue agricole (1,4 ha).

Même s'il n'y a pas contiguïté avec la propriété communale, la commune pourrait mobiliser ce foncier abandonné et se lancer dans une politique d'appropriation (Procédure des Biens Vacants) qui augmenterait sa disponibilité foncière.



### Qu'est-ce qu'un...

#### Bien présumé Vacant et Sans Maître (BVSM)

Un BVSM est une propriété (compte de propriété) présumée vacante en raison de trois critères qui nous indiquent qu'elle est probablement « sans Maîtres ».

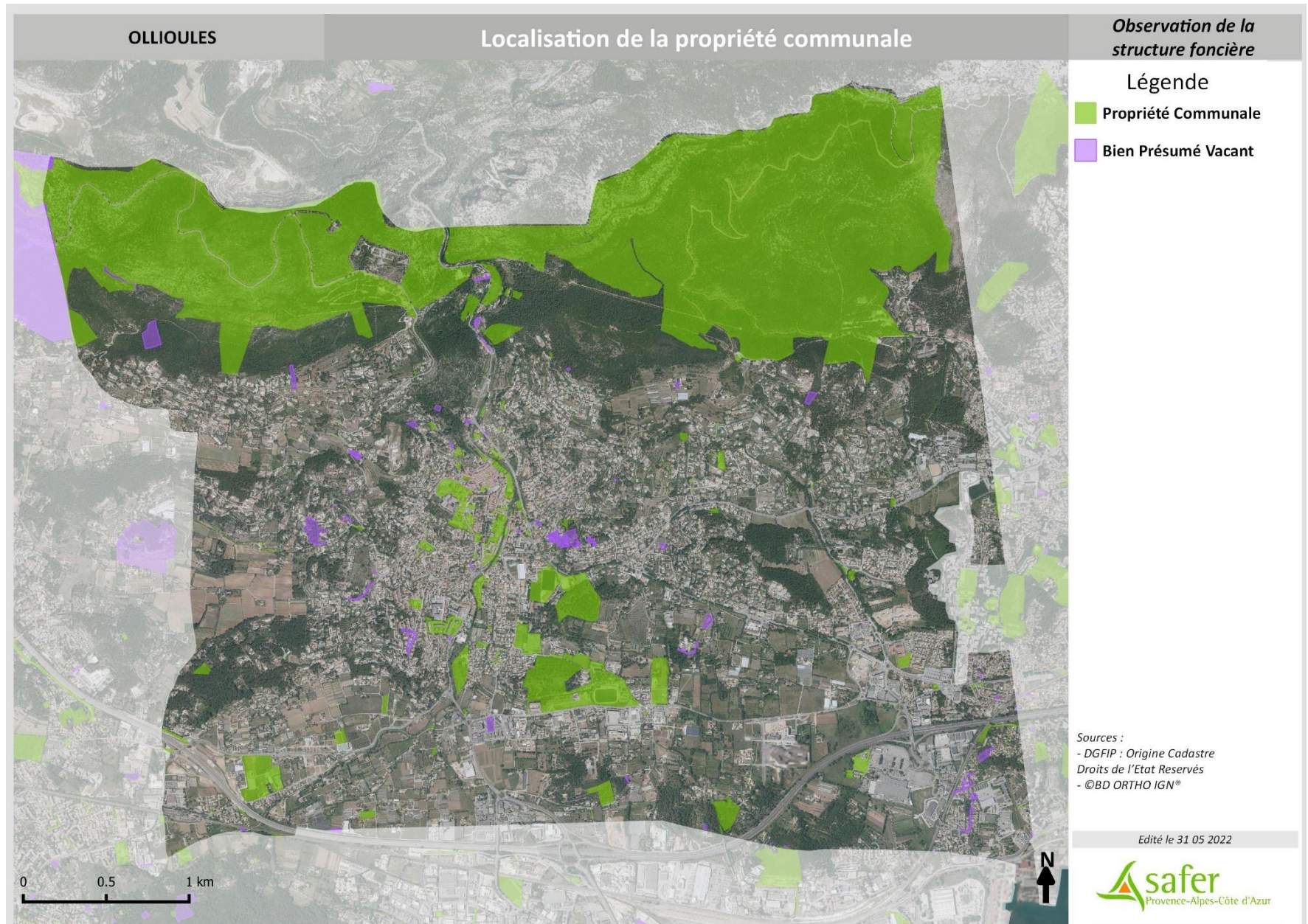
Ces critères sont :

1. Pas de date de naissance connue au cadastre.
2. Date de naissance indiquée en 1850
3. Tous les indivisaires ont plus de 100 ans.

Plus la proportion sera élevée sur un secteur ou une Commune, plus la procédure offerte aux Communes pour reprendre ces BVSM (s'ils s'avèrent l'être réellement) dans son patrimoine pourra réactiver du foncier et débloquent des situations d'abandons et d'enfrichements.

Cette vacance présumée devra être confirmée car il peut s'agir seulement d'une anomalie cadastrale.

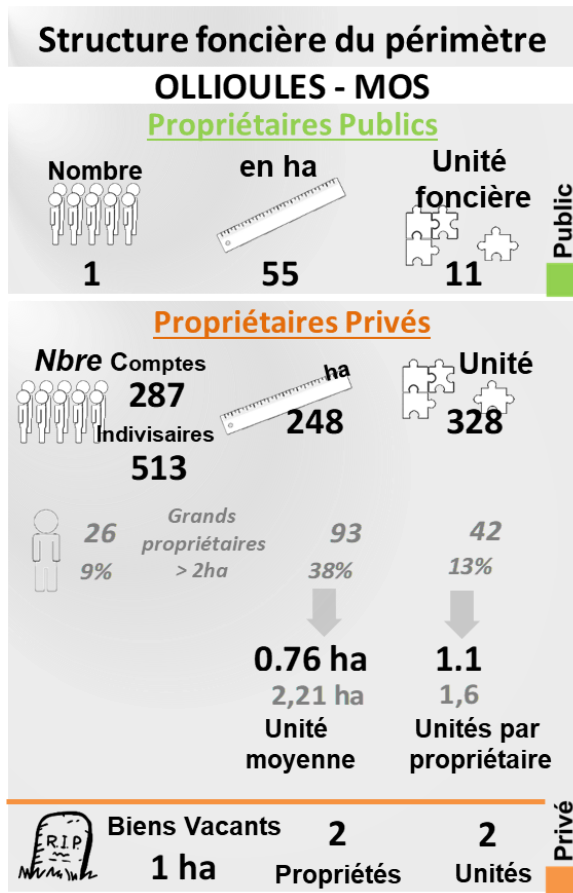




**RAPPORT DE PRESENTATION - ZAP OLLIOULES**



## D) Observer la répartition du foncier agricole communal



Pour mieux comprendre la situation agricole en matière de foncier, nous bénéficions d'un **Mode d'Occupation des Sols Agricole** constitué pour les besoins de cette étude. Ce sont donc les parcelles agricoles ou en friches évoquées précédemment et recensées en fonction de leur nature que l'on propose de recroiser avec les fichiers du cadastre afin de se faire une idée des acteurs en présence.

Ici, dans l'encart ci-joint, on vérifie bien que 248 ha sur 303 appartiennent à des acteurs privés.

Ces propriétaires privés sur du parcellaire agricole sont au nombre de 287 et totalise 328 unités foncières (*une unité assemble toutes les parcelles adjacentes d'un même propriétaire*). 26 propriétaires seront qualifiés par nos soins de « grands propriétaires », dans le sens où ils possèdent plus de 2ha. Cela représente 9% des propriétaires et 38% des superficies du foncier agricole. Ce seuil de 2ha paraît être le minimum pour démarrer une activité agricole traditionnelle (maraichage notamment). Ainsi, ces grands propriétaires détiennent des unités de plus grande taille (2,21 ha en moyenne) que le reste des propriétaires en zone agricole. Ça paraît être des tailles intéressantes pour un secteur assez morcelé, même si les moyennes cachent forcément certaines réalités.

En matière de vacance présumée, on recense 1,4 ha de parcellaire agricole potentiellement concerné pour 2 comptes de propriétés et 2 unités foncières. Il sera intéressant de vérifier le statut de ces parcelles et le cas échéant de voir si ces parcelles peuvent bénéficier de la procédure des biens vacants, particulièrement si elles sont en friches, ce qui semble être le cas.



## E) Dynamiques du Marché Foncier

### Un marché animé sur la commune d'Ollioules

La dynamique du marché foncier est toujours révélatrice du contexte dans lequel se situe un territoire. On enregistre sur Ollioules (●) un marché foncier animé – en comparaison avec la Métropole toulonnaise ou le Département – en nombre de vente, mais moins en termes de surfaces.

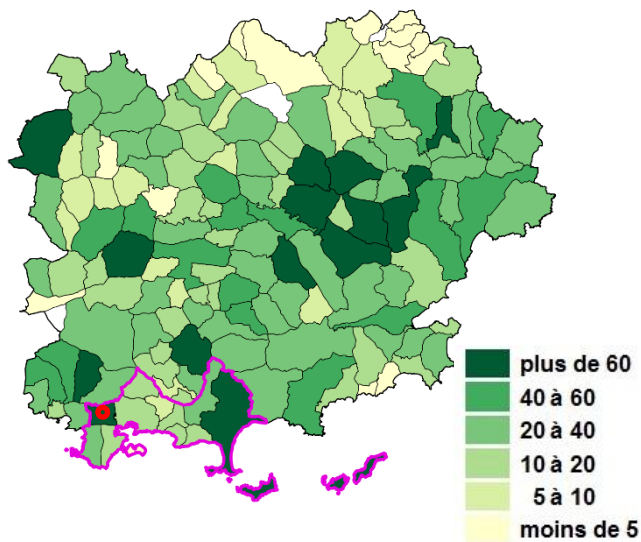


#### Que contient le Marché Foncier ?

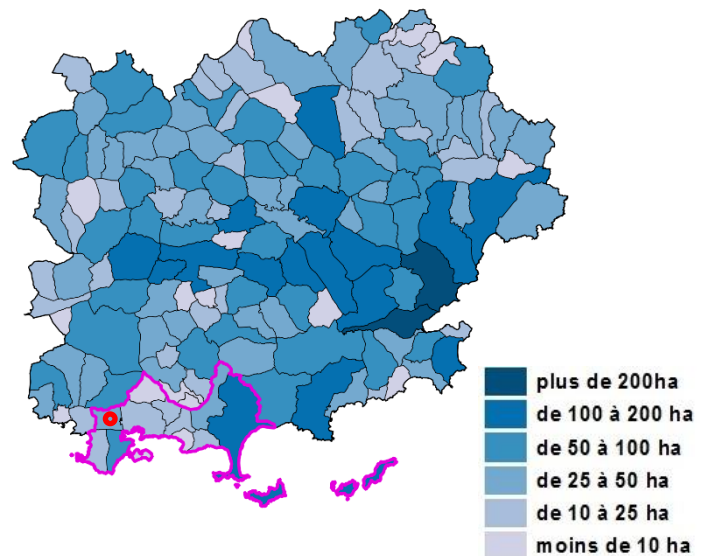
Le marché foncier commenté ici est celui connu par la SAFER PACA. La période d'étude proposée porte sur les dix dernières années pleines de 2012 à 2021.

MARCHÉ FONCIER	
<b>NOTIFICATIONS</b> Information des notaires à la Safer	<b>RÉTROCESSIONS</b> Opérations traitées par la Safer

#### 1.1.1.1.1 Nombre moyen de ventes par an, par commune



#### 1.1.1.1.2 Surface moyenne vendue par an, par commune





Sur ces dix dernières années, le marché d'Ollioules a été très dynamique, variant entre 44 ventes en 2012 et 84 en 2013. En moyenne, le chiffre annuel se porte à 69 ventes. Dans le département du Var qui se détache au niveau régional en matière de dynamisme foncier, la commune se détache elle-même dans les communes de tête. Les cartes départementales ci-dessus permettent de comparer Ollioules avec les autres communes.

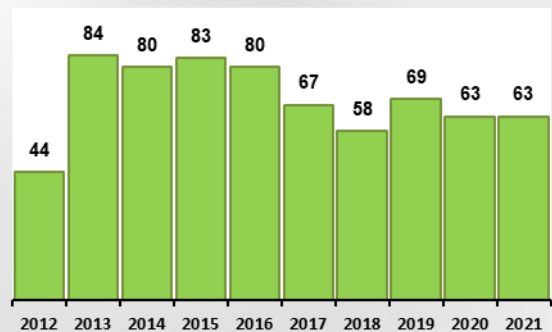
En surface, les fluctuations sont toujours beaucoup plus importantes d'une année à l'autre au gré de la libération ou non de grandes propriétés. En 10 ans, on a donc vu une année faible avec 19 ha et une année plutôt forte avec 35 ha. C'est 25 ha par an en moyenne qui se sont vendus sur Ollioules entre 2012 et 2021.

En valeurs, les écarts annuels peuvent aussi s'avérer très grands selon le type d'opérations qui ont eu lieu. La moyenne se chiffre à plus de 28 millions d'euros par an.

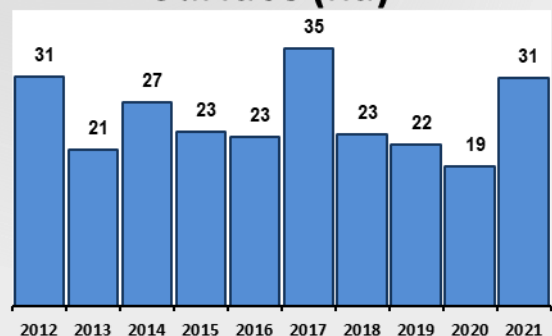
Le marché notifié peut contenir des ventes de types plutôt variées, notamment résidentielles ou de terrains à bâtir ; il nous apparaît ainsi important de pouvoir qualifier chacune de ces opérations pour mesurer au mieux ce qui relève du domaine agricole et ce qui porte plutôt sur des opérations à caractéristiques urbaines.

## Marché foncier par année

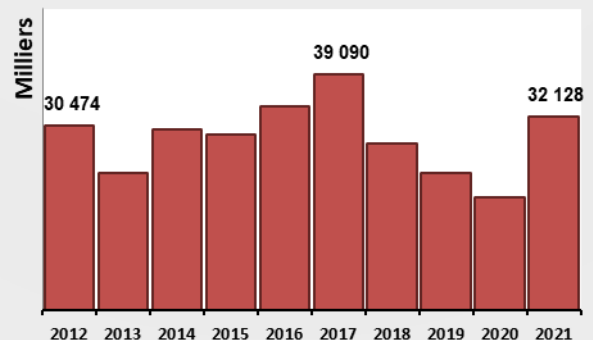
### Nombre



### Surface (ha)



### Valeur



Commune de

**OLLIOULES**

## Le marché foncier rural d'Ollioules est urbain, segment ultra majoritaire en nombre de ventes, en surface et en volumes échangés

Le marché foncier n'est pas un tout uniforme. Il nous paraît judicieux de qualifier les transactions à travers les informations connues au moment de la notification du projet de vente. Cette qualification vise à établir une segmentation de marché pour comprendre le contexte (urbain ou rural), mais aussi pour appréhender le comportement des acteurs quant à la libération du foncier et aux prix pratiqués.

La segmentation proposée s'appuie sur une observation statistique des transactions notifiées à la SAFER PACA et également sur le dire d'expert de ses conseillers foncier (voir GéoMarchés en page 44).

Cette analyse permet de déterminer **4 segments de marché** qui correspondent au potentiel supposé d'un bien au moment de la vente au regard des éléments de prix et de surfaces notamment et un cinquième segment « Hors catégorie » :

■ **Marché Urbain** : ici, on regroupe *les biens résidentiels de moins d'1 ha, les espaces en transitions et les espaces de loisirs*. Les espaces en transition sont des terrains non bâtis qui, au vu de leur prix, sont manifestement constructibles ou aménageables. Les espaces de loisirs ou jardins sont également des terrains nus qui, vu leur prix, vont probablement changer d'usage à des fins de loisirs ou de jardins.

■ **Marché Bâti avec 1 à 3 ha** : biens acquis par des non-agriculteurs, on est là sur un marché hybride difficilement qualifiable au vu des éléments fournis. Selon le bien vendu, on peut être sur un marché purement résidentiel avec un grand terrain. A l'inverse, on trouvera également des petites propriétés, avec un usage agricole ou forestier, présent ou passé.

■ **Agricole et Naturel – Bâti** : une surface de plus de 3 ha liée à un bâti confère à ces ventes un potentiel agricole ou naturel quasi certain. On y trouve les grands domaines agricoles, viticoles ou forestiers mais aussi tout bâtiment acheté par un acteur agricole (agriculteur ou SAFER) quelle que soit la surface vendue.

■ **Agricole et Naturel – Non Bâti** : il correspond au marché non bâti dont les prix de vente de terrains indiquent qu'ils restent dans une logique de production économique agricole. Le marché des espaces naturels est compris dans ce marché car il peut s'agir de zone de pâturages. C'est le seuil de prix par GéoMarchés (Voir en page 44) fixé par le conseiller foncier de la SAFER qui permet de déterminer les ventes de ce segment.

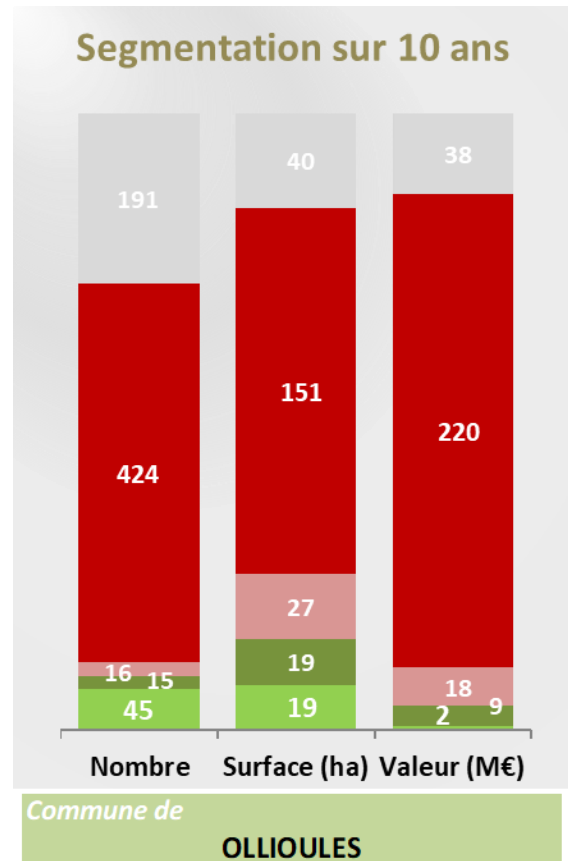
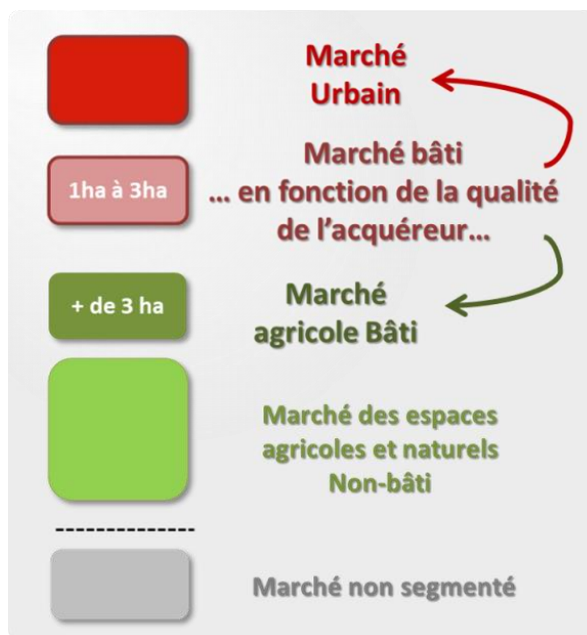
■ **Hors catégorie** : les informations au moment de la vente ne permettent pas de la classer dans un des 4 segments précédents. S'ajoute également à cette catégorie, toutes les ventes de lots de copropriétés bâties.





La vue d'ensemble du marché foncier d'Ollioules entre 2012 et 2021 met en lumière un marché très urbain : le segment des ventes urbaines (■) écrase tous les autres que ce soit en nombre (61%), en surfaces (59%) ou en valeurs (77% du marché total). On note une forte proportion de ventes hors segmentation, ce qui est plutôt rare dans notre région pour le remarquer.

Si cela ne représente « que » 40 hectares, le nombre de ventes concernées est tout de même alertant. Certes, une partie de ces 191 opérations concernent – comme ailleurs – des lots de copropriété ou des ventes à l'euro symbolique ; mais nombre d'entre elles sont caractéristiques de ventes urbaines avec des découpages cadastraux rendant impossible notre interprétation cartographique et statistique.



Il y a des parties de la commune dans lesquelles nous ne sommes pas en mesure de donner de référence de prix agricole car l'usage de l'espace est quasi exclusivement urbain. Quoi qu'il en soit, sur les secteurs où l'on possède ces références (voir plus loin), on mesure toujours l'influence très forte du marché urbain par rapport à la vente des espaces agricoles et naturels.

En 10 ans, on enregistre 60 ventes agricoles et/ou forestières (45 sans bâti ■ ; 15 avec ■ ; 9% du marché total), pour une superficie totale de 38 ha (19 sans bâti ; 19 avec ; 14% du marché) et seulement 11 millions d'euros échangés (2 M€ sans bâti) sur 287 en 10 ans.

La carte ci-dessous permet de localiser les ventes en fonction de l'acquéreur agricole et en fonction de la segmentation, sur l'ensemble du territoire communal.



OLLIOULES

## Localisation des transactions dont celles à "garantie agricole"

Révision de prix SAFER  
de 40k€ à 25k€  
Bien retiré de la vente  
Achat par un  
agriculteur aveyronnais

Préemption simple de la SAFER  
2ha95 avec hangar  
Rétrocession à un agriculteur  
pour plantation de vignes

Vente de 2,75ha à un non-  
agriculteur  
(préemption partielle n'ayant  
pas abouti en 2021)

### Marché 2017 - 2021

#### Segment de Marché

- Marché Urbain
- Marché Bâti avec 1 à 3ha
- Agricole et Naturel Bâti
- Agricole et Naturel Non Bâti
- Hors segmentation
- Rétrocédé par la Safer
- Achat par agriculteur

Sources :  
- DGFiP : Origine Cadastre  
Droits de l'Etat Reservés  
- ©BD ORTHO IGN®

Edité le 31 05 2022



0 0,5 1 km

Ventes Hors Segmentation

RAPPORT DE PRESENTA RAPPORT DE PRESENTATION - ZAP OLLIOULES TION - ZAP OLLIOULES

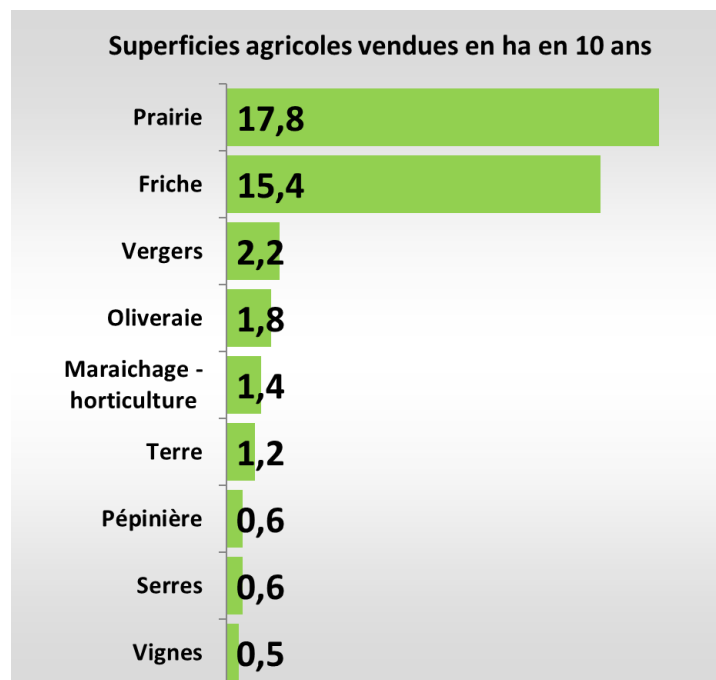


## ***Zoom sur les parcelles agricoles recensées et vendues en 10 ans : prairies et friches, des cultures d'attente ou de spéculation***

Le Mode d'occupation des Sols recensant les îlots de culture ou en friche sur la commune permet de mieux évaluer encore le dynamisme agricole sur ces 10 dernières années. Ainsi, en croisant le parcellaire vendu avec les îlots agricoles, indépendamment des segments de ventes commentés jusqu'ici, on recense 41,5 ha cultivés ou cultivables vendus.

Dans ces superficies, 17,8 ha (43%) sont en prairie et 15,4 ha sont en friche. Ces deux natures de cultures correspondent à des positions d'attente de la part des propriétaires et des exploitants : la friche est une terre non travaillée depuis au moins 3 ans ; la prairie est une production qui peut être remplacée d'une année sur l'autre, comme les terres nues ou en production céréalière. Les autres cultures représentent des surfaces quasiment négligeables.

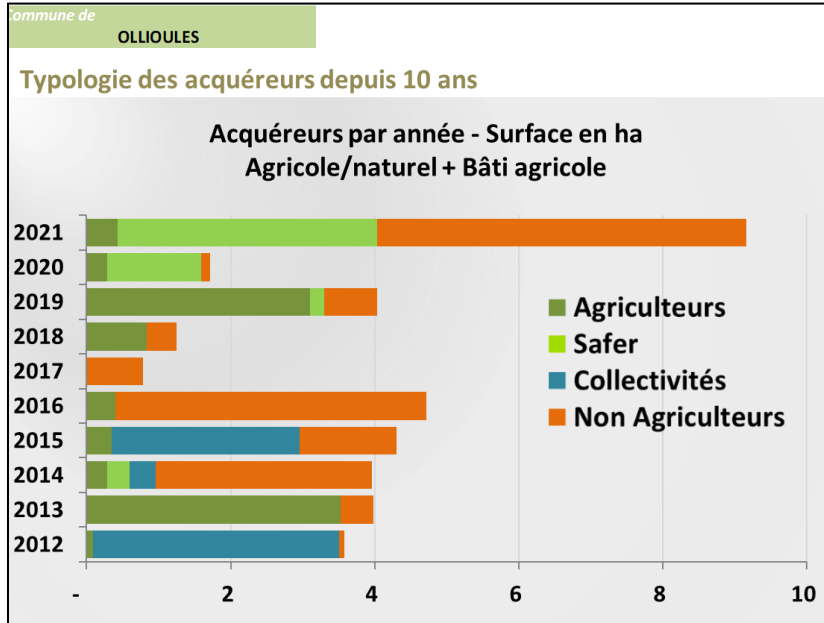
Il est important de se rappeler toutefois que la nature des cultures est celle recensée actuellement, alors que la vente peut dater de 10 ans. Ainsi c'est une photographie du présent des parcelles vendues dans le passé.





## Les acquéreurs sont fréquemment des acteurs non-agricoles, originaires de la région

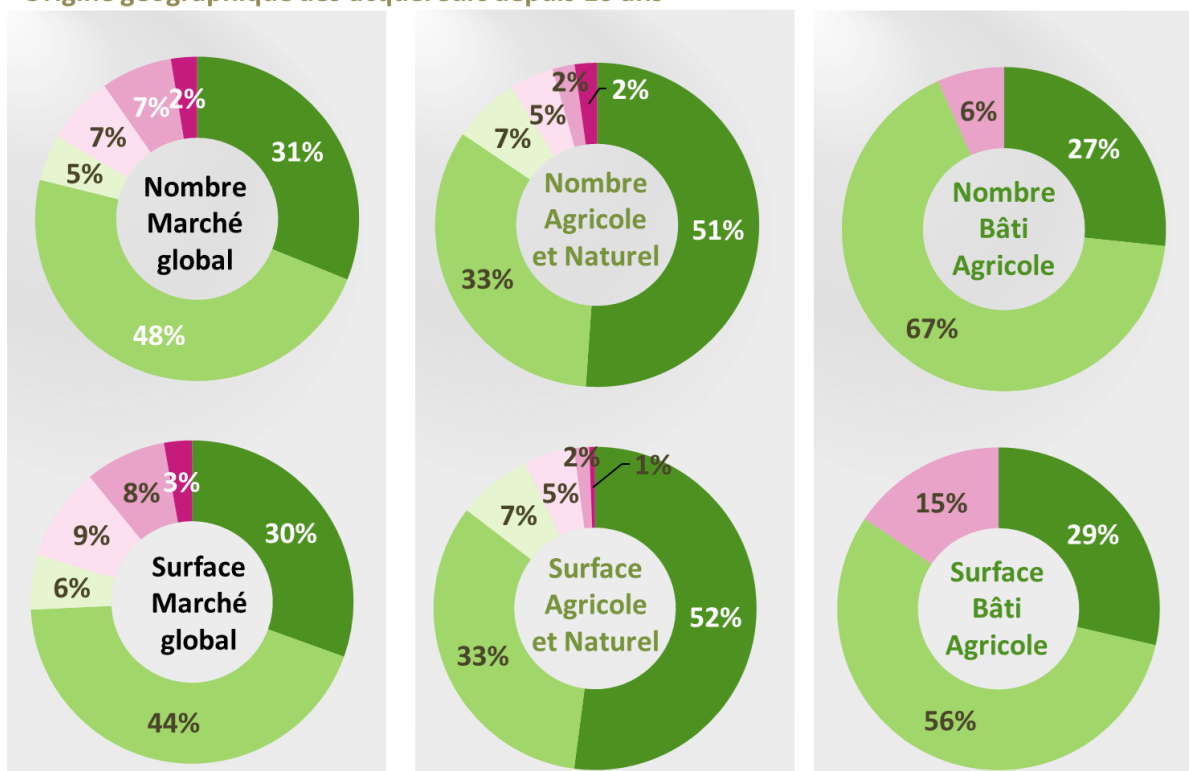
La SAFER ou les agriculteurs directement prennent, à partir de 2018, régulièrement plus de parts de marché agricole.



De 2012 à 2017, les collectivités et les non-agriculteurs étaient très présents.

Ce repositionnement correspond notamment à un partenariat efficace entre la SAFER, la commune et l'intercommunalité, qui permet une observation pointue du foncier agricole d'Ollioules et une vigilance sur les détournements d'usage.

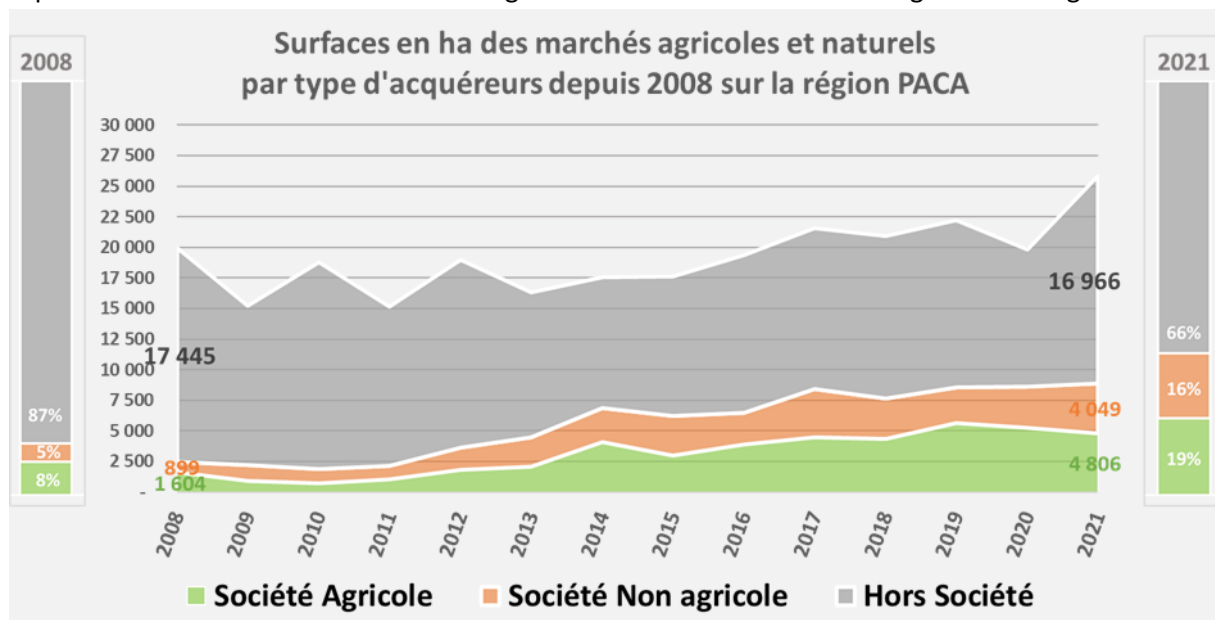
Tous les acquéreurs sont plutôt originaires de la Région PACA (84% en nombre sur le marché global) et même du Var (79% dont un tiers de la commune même). Cependant, en termes de surfaces vendues, la proportion augmente : 20% ne sont pas de la région PACA.



## Approche sur les types d'acquéreurs positionnés sur le marché régional et local

Lors de la décennie 2010, on a observé des évolutions notables sur la typologie des acquéreurs se positionnant à l'achat sur des biens agricoles. C'est avec ce graphique à l'échelle de la région que le phénomène est le plus visible. En qualifiant les acquéreurs en 3 catégories, on voit très bien qu'entre 2008 et 2021, les acquisitions sous forme sociétaire ont gagné beaucoup de terrain par rapport aux acquisitions sous d'autres formes (personne physique). Cette part est passée de 13% à 35% avec un pic à 40 % en 2020. Ainsi, en 2008, 2503 ha de foncier agricole ou naturel étaient acquis par des sociétés, contre 8855 ha, 13 ans plus tard.

Dans ce chiffrage, on voit que les sociétés de type agricole (GFA, SCEA, GAEC...) restent majoritaires avec 19% du total, mais les sociétés non agricoles ont connu la même envolée (16% en 2021). Ce phénomène sociétaire amorcé en 2012 s'est très vite imposé et en 2014, on était proche de la répartition du marché actuel. Le monde agricole a donc fait sa mue en changeant de visage.



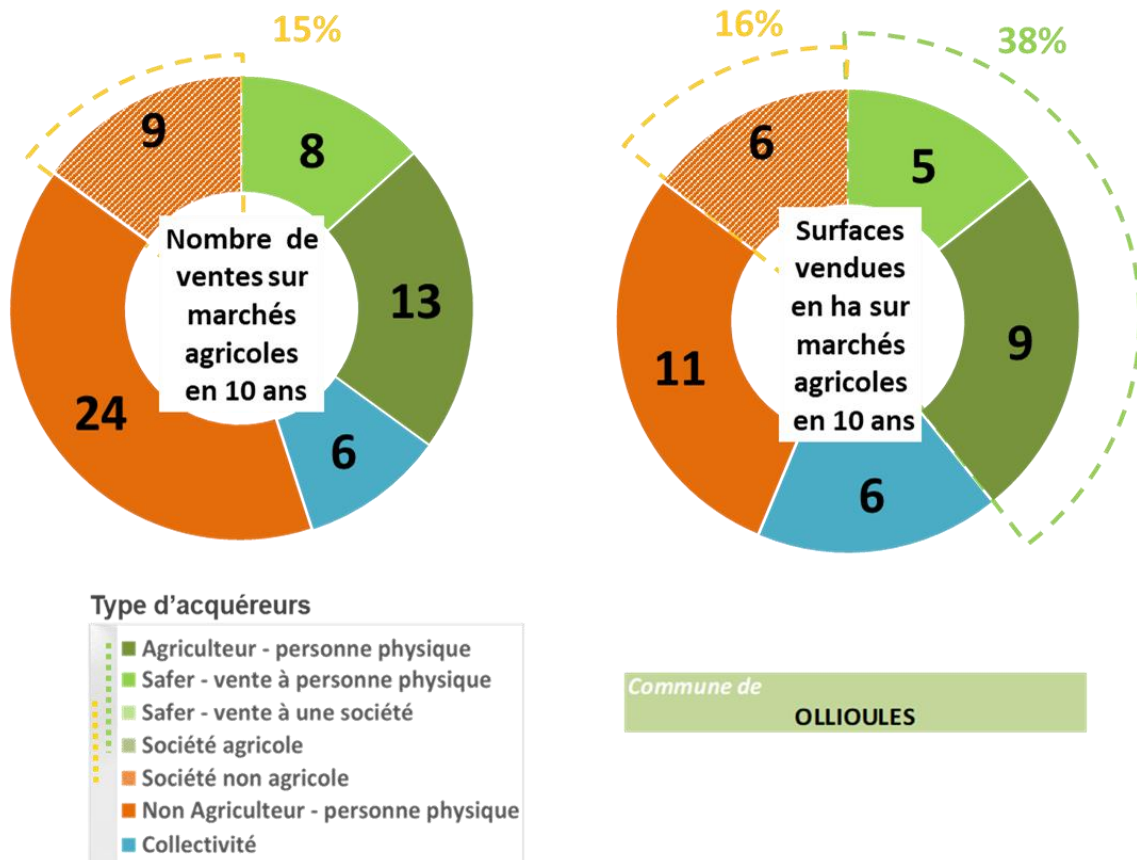
## A Ollioules, les achats sous forme sociétaire sont inférieurs au niveau régional

Les tendances régionales d'achat sous forme sociétaires sont bien moindres à Ollioules.

Sur 10 ans de marché, on observe que 15% des achats, représentant 16% des surfaces des marchés agricoles et naturels, ont été réalisés par des acquéreurs sous forme sociétaire. Sur ces 6 ha acquis par des sociétés, ils le sont tous par des sociétés non agricoles. On peut s'interroger alors sur la garantie de continuité agricole pour ses biens vendus.

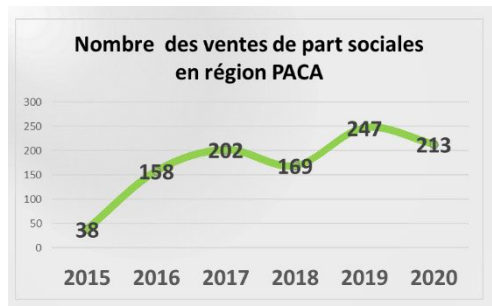
Sur cette notion de garantie agricole au moment de la vente, celle-ci n'est pas très élevée sur la commune puisque seulement 38% des surfaces sont acquises par un acteur agricole, soit 14 ha pour un total de 38 ha. Les agriculteurs en tant que personnes physiques sont toutefois encore présents sur le marché d'Ollioules (13 ventes pour 9 ha).

### Proportions et typologie des acquéreurs en nombre et en surface, sur les marchés agricoles d'Ollioules entre 2012 et 2021

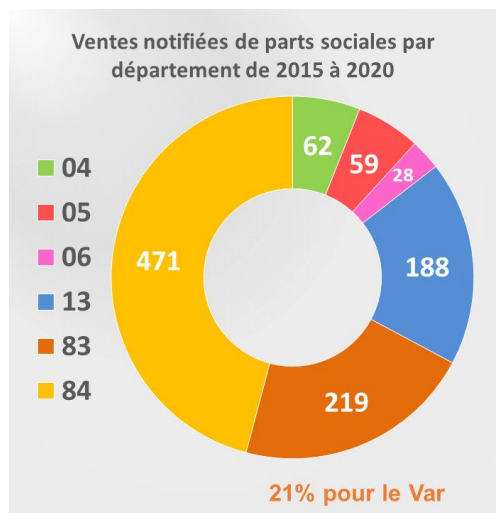




## Pourquoi observer la répartition entre acquéreur « personne physique » et société ? Un enjeu de régulation.



Avec 40% des surfaces vendues en région qui le sont par des sociétés, le foncier échappe progressivement aux personnes physiques. Ce phénomène pourrait être anodin, mais il est assez problématique au niveau national et régional. En effet, on observe de plus en plus de propriétés qui s'échangent par la vente de parts sociales (le foncier est alors dans les actifs de la société, mais n'est pas vendu en tant que tel puisque c'est la société qui fait l'objet d'un changement de propriétaire). Il s'agit souvent au final de ventes en famille avec 100% des parts vendues. Cependant, on voit croître le nombre de ventes partielles avec 96 ou 97% des parts, empêchant ainsi la SAFER d'intervenir pour réguler le marché.



Depuis le courant de l'année 2015, les sociétés doivent informer la SAFER de ces ventes de parts sociales, mais en cas de vente partielle, cela reste purement informatif. Pour reprendre pied et pour pouvoir peser sur le marché, en évitant de voir de nouveaux cas emblématiques se multiplier (exemple : la vente de 1600 ha de terres, à un conglomérat chinois, dans le Berry échappant à tout contrôle), une loi<sup>1</sup> a été votée en décembre 2021. Elle permettra aux SAFER de surveiller ces ventes partielles de parts sociales.

La présence d'acteurs non agricoles occupant le marché est notable sur la période 2012-2017. Mais en matière d'intervention foncière, rien n'est inéluctable, et l'on observe depuis 2018 un repositionnement de la SAFER et des agriculteurs sur ces marchés agricoles.

La régulation de la SAFER – évoquée ci-après – s'exerce avec plus d'insistance et de continuité depuis la mise en place d'un dispositif d'animation offensif porté par la Métropole Toulon Provence Méditerranée. Cet effort se poursuit car le conventionnement est renouvelé année après année, preuve que le signal est bon et qu'il permet de reprendre pied sur des marchés extrêmement contraints.

A l'heure de l'élaboration de nombreux Programmes Alimentaires Territoriaux, la question de la maîtrise des terres pour un maximum d'autonomie alimentaire met au cœur la question de la maîtrise foncière. La démarche de recensement et de prospection sur les parcelles en friche en 2017 était une première étape réussie. Le projet de ZAP est un nouveau message politique envoyé en faveur de la protection de la zone agricole.

<sup>1</sup> Il s'agit de la loi « Sempastous » déposé par le député du même nom



## Le rôle de régulateur de la SAFER depuis 6 ans

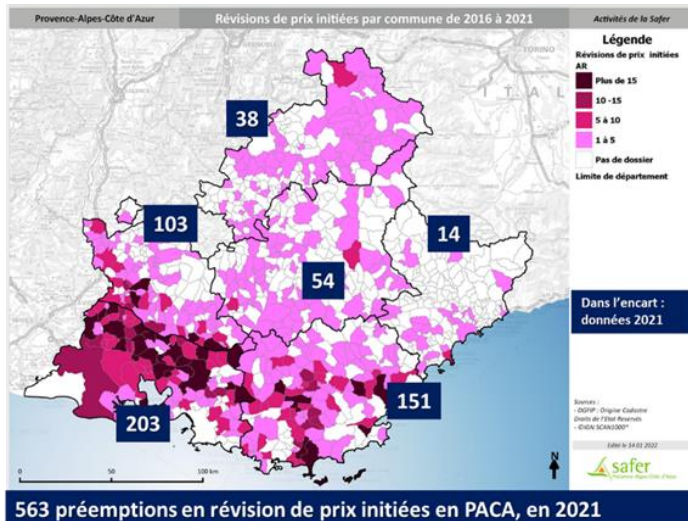
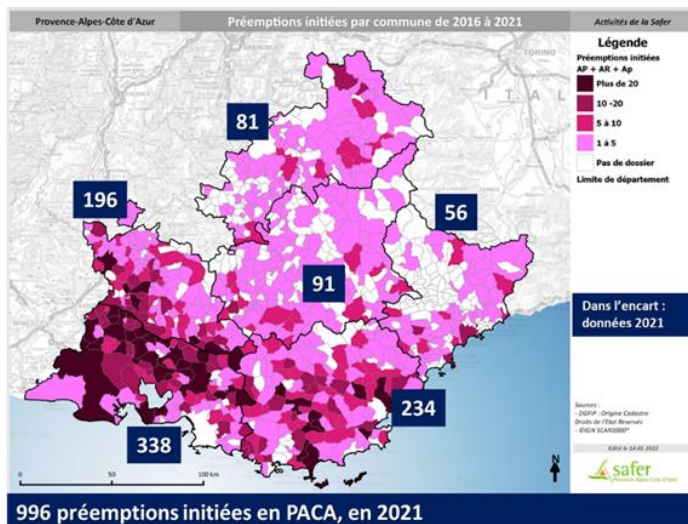
Si la régulation du marché sociétaire sur les terres par la SAFER n'est pas encore totalement acquise (on attend beaucoup de la loi citée au paragraphe précédent), cette dernière dispose néanmoins de moyens d'actions qui se sont renforcés au fil du temps depuis sa création dans les années 1960. En Provence-Alpes-Côte-d'Azur, comme dans toutes les régions en France, les SAFER sont très présentes sur leurs marchés agricoles par des acquisitions « à l'amiable ». Dans un contexte de marché très tendu, où les acteurs non agricoles sont nombreux à spéculer sur les terres, la notion d'amiable n'est pas toujours suffisante pour capter le foncier et la SAFER PACA peut alors faire usage de ses droits

de préemption pour réguler le marché.

La SAFER Paca est ainsi la première de France en matière de régulation foncière avec un nombre de préemptions s'élevant à 234 en 2021 dans le Var.

Sur la région, l'année 2021 a donc vu un maximum historique avec 996 dossiers initiés pour des préemptions. Dans une année dynamique en activité où la SAFER a signé 2153 acquisitions (tous modes opératoires confondus), on voit que ce mode d'intervention est donc en plein essor.

Attention cependant à ne pas croire que cela représente la moitié des opérations... En effet, toutes les préemptions initiées ne sont pas nécessairement signées ! En effet, ce sont les préemptions avec révision de prix, au nombre de 563 en 2021, qui sont de plus en plus activées pour réguler le marché. Contre-propositions de prix qui entraînent, dans la majorité des cas, un retrait du bien de la vente par le vendeur. La vente ne se fait pas et la référence de prix trop élevée au regard du marché n'est donc pas validée ! Dans le Var, ça a été le cas à 151 reprises en 2021.

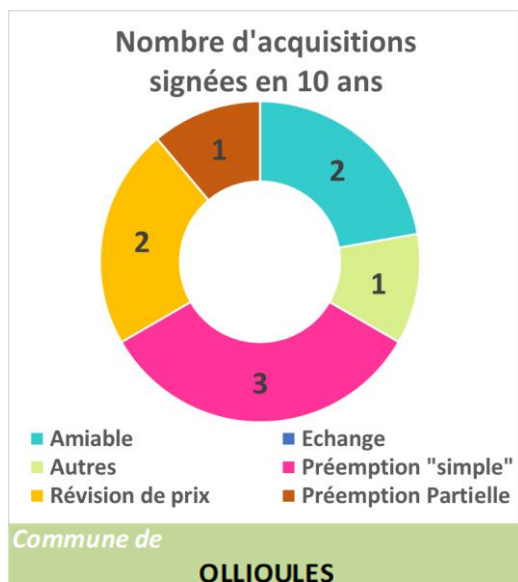


Aux préemptions « simples » et celles en contre-proposition de prix, s'ajoute dorénavant la préemption partielle. C'est pourquoi, nous parlons ici de manière peut-être un peu abusive, des « droits de préemption de la SAFER ». Cette troisième possibilité signifie que, sur un bien à vocation agricole ou mixte, la SAFER a possibilité de demander à préempter une partie d'un bien vendu (seulement les terres par exemple). Dans les faits, le propriétaire peut alors demander à la SAFER qu'elle acquière la totalité du bien. Mais dans bien des cas, le dialogue peut s'établir et c'est donc un bon moyen pour envisager le devenir des terrains.

Dans une région où plus d'une vente de terrains agricoles et naturels sur deux contient des bâtiments, cette prérogative peut apporter des réponses à la captation des terres par des non-agriculteurs.

## Zoom sur les interventions de la SAFER sur le marché d'Ollioules

Depuis 10 ans (2012 – 2021), la SAFER a su être présente sur 9 opérations d'acquisitions signées à Ollioules.



Pour 2 d'entre elles, le mode opératoire s'est déroulé « à l'amiable ». Les 6 autres sont des préemptions qui ont abouti : 3 aux conditions demandées par les vendeurs, 2 avec des révisions de prix et 1 après préemption partielle et négociations. Enfin, un dernier dossier correspond à une régulation de stock de la SAFER.

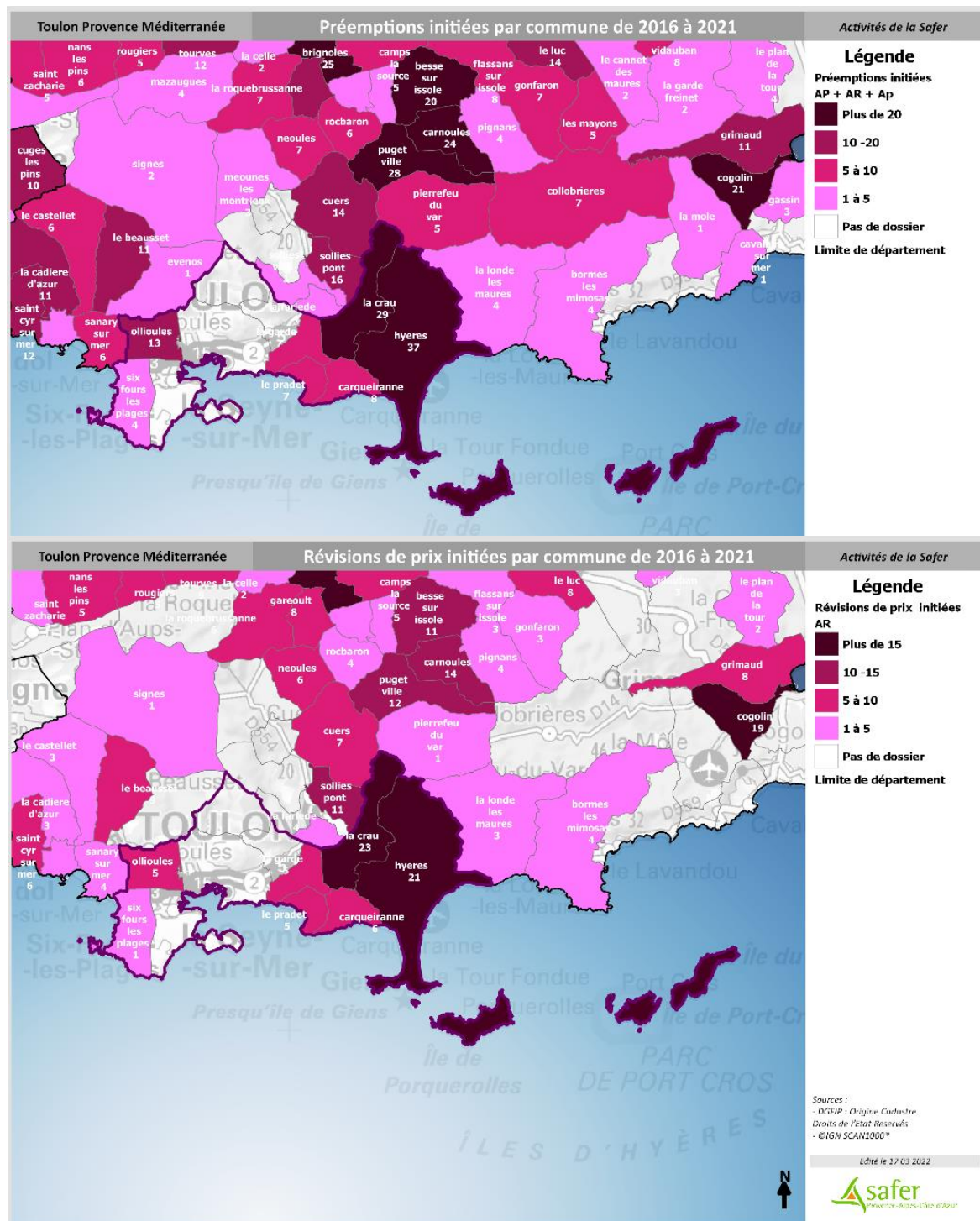
Ici, on chiffre les dossiers signés, c'est-à-dire ceux pour lesquels, la SAFER a pu devenir propriétaire en vue d'une ou plusieurs rétrocessions à venir.

Sur ces constats, pour bien mesurer le rôle de régulation des marchés, nous proposons ci-après d'observer les dossiers de préemptions initiées (et pas forcément signés) depuis 6 ans<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> L'activité d'une SAFER est appréciée par ses ministères de tutelle (Agriculture et Finances) à travers son Plan Pluriannuel d'Activité de la SAFER dont le pas de temps est fixé à 6 ans.







On observe sur la commune d'Ollioules que la SAFER a initié 13 préemptions entre 2016 et 2021, dont 5 avec révision de prix.

Sur ce pas de temps, et sur ces 13 dossiers initiés, seuls 6 ont abouti ; 2 sont encore en cours. Les 5 qui n'ont pas été signés correspondent à 3 préemptions avec contre-proposition de prix et 2 préemptions partielles. On mesure donc là le travail de régulation, invisible, avec ces actions qui aboutissent à un retrait de vente ou éventuellement à une reprise à l'amiable pour mieux orienter les projets sur les terres à la vente.

La connaissance du prix des terres est évidemment essentielle pour réguler le marché.



## ***Notion de prix : le GéoMarché Foncier du " Plan d'Ollioules – Bandol – Adret "***

Intervenir sur un marché foncier, prospecter pour mouvoir des ventes ou des locations dans une zone agricole, nécessite de connaître ce marché. Pour cela, il faut pouvoir identifier les filières de production et les conditions d'exploitation adéquates pour analyser le marché réellement agricole, sans concurrence avec d'autres usages.

Nous nous appuyons alors sur le dire d'expert des conseillers SAFER, à l'échelle de marchés agricoles homogènes : les GéoMarchés foncier. Ces territoires disposent chacun d'un terroir agricole homogène, soumis à une influence urbaine, périurbaine, rurale ou strictement agricole ou naturelle. Ces unités territoriales permettent de qualifier, au niveau des prix, le marché foncier agricole de notre région. On en compte 203 en Provence Alpes Côte d'Azur. Ces territoires s'affranchissent des limites communales. Chaque GéoMarché dispose d'un prix défini à dire d'expert foncier, par cultures principales.

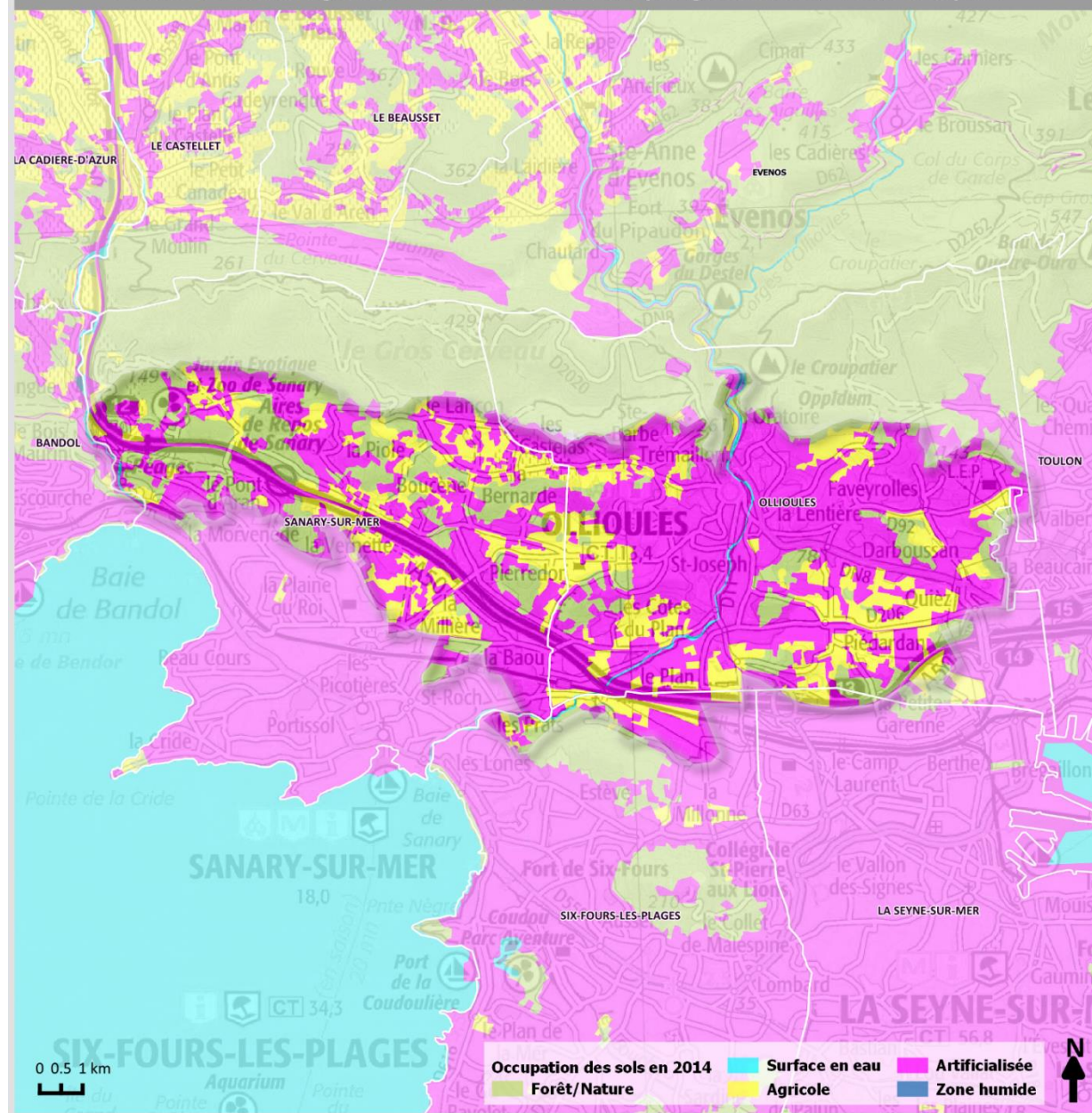
La commune d'Ollioules est majoritairement contenue dans le GéoMarché dit « Plan d'Ollioules – Bandol – Adret ». Le nord de la commune, son massif boisé, est inclus dans un autre GéoMarché dit « Sainte-Baume et Chaînons » (voir cartes ci-après).

Les prix des terrains en fonction de leurs natures varient aussi en fonction de la qualité des parcelles, de leur exposition, de leur accès, de l'environnement de la commune... Ainsi le prix des terres peut varier mais on peut dégager des prix dominants issus des données 2019 dans chaque GéoMarché dont la cartographie et les prix par filière sont ci-après.





## Prix des terrains agricoles et naturels en 2020 par géomarché, à dire d'expert

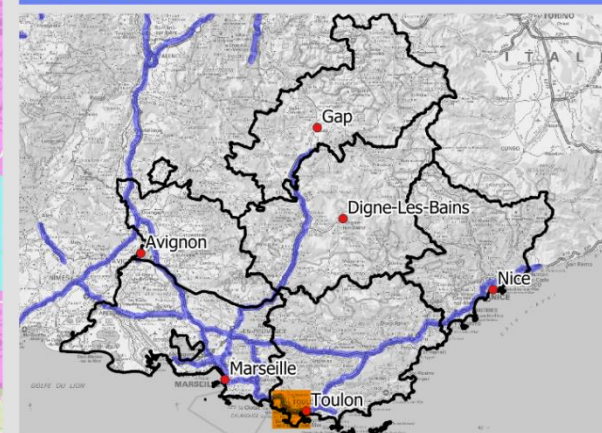


PLAN D'OLLI

### Approche sur les prix du foncier Agricole en €/m²

Culture	Mini	Dom.	Maxi
Vignes AOP Bandol	10	12	15
Terres irriguées	8	10	15

#### Plan de situation



Sources :  
- IGN SCAN100° ; SCAN1000°;  
- BD CARTO IGN®  
- CRIGE : BD OCSOL PACA - 2014  
- Safer Paca - enquête Géomarché Décembre 2019

**safer**  
Provence-Alpes-Côte d'Azur

Edité le 03 03 2020





## IV- DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE DES EXPLOITATIONS

### A) Une économie agricole

Pour réaliser l'analyse socio-économique de l'agriculture communale, en 2022, un travail d'enquête auprès des exploitations agricoles de la commune (52) a été conduit (exploitations qui ont leur siège sur la commune et/ou qui exploitent sur la commune d'Ollioules).

Pour ce faire, il a été établi le listing des exploitants agricoles, après échange avec la commune. Le questionnaire, co-construit avec la commune, accompagné d'une note explicative de l'outil Zone Agricole Protégée, a été adressé à chaque exploitant par courrier.

Malgré de nombreuses relances (mails et téléphoniques), nous avons eu peu de retour (4 questionnaires complétés soit 8% du total des exploitants identifiés). Pour autant, grâce au croisement de diverses données notamment celle du recensement agricole 2010/2020, le profil socio-économique de la commune a pu être établi.

### Nombre d'exploitations et surface moyenne

	2010	2020	Evolution
Nombre total d'exploitations	54	39	-27,8%
SAU totale (ha)	126,69	95,67	-24,5%
SAU moyenne (ha)	2,35	2,45	4,6%
PBS totale (k€)	5688	3217	-43,4%
Nombre de chefs d'exploitation	57	41	-28,1%
Âge moyen des chefs d'exploitation	53	55	

(Sources : Agreste – Recensement agricole 2010 et 2020)

\* Les coefficients du produit brut standard (PBS) représentent la valeur de la production potentielle par hectare ou par tête d'animal présent hors toute aide. Ils sont exprimés en euros.

Sur la commune d'Ollioules, entre 2010 et 2020, la surface agricole utile (SAU) a diminué d'environ 30 hectares soit une évolution de -24,5 %. Tout comme, le nombre d'exploitations agricoles a lui aussi diminué de -27 %, passant de 54 à 39. La surface agricole utile (SAU) est un instrument de statistique favorisant l'évaluation du territoire consacré à la production agricole, elle correspond aux surfaces déclarés par les exploitants. En 2020, les 39 exploitations cultivent en moyenne 2,45 hectares, c'est légèrement plus qu'il y a 10 ans.



## Structure des exploitations

Dimension économique	Nombre exploitations		SAU (ha)	
	2010	2020	2010	2020
Micro-exploitations	24	11	29,46	6,6
Petites	14	19	26,73	33,72
Moyennes	11	6	17,48	12,8
Grandes	5	3	53,02	42,55

(Sources : Agreste – Recensement agricole 2010 et 2020)

Le nombre de micro-exploitations (taille économique : moins de 25 000 euros de production brute standard par an. Surface : 12 ha en moyenne) et de moyennes exploitations (taille économique : entre 100 000 et 250 000 euros de production brute standard par an. Surface : 99 hectares en moyenne.) ont fortement diminué entre 2010 et 2020. Les petites exploitations quant à elles, ont augmenté, passant de 14 à 19.

Dimension économique	Nombre exploitations		SAU (ha)	
	2010	2020	2010	2020
Exploitations individuelles	20	11	38,37	16,81
GAEC	0	0	0	0
EARL	0	0	0	0
Autres statuts	S	S	S	S

En 2010, on comptait 20 exploitations individuelles, alors qu'en 2020, leur nombre s'élève à 11. Cela est à mettre en corrélation avec la baisse de la SAU pouvant signifier des retraites d'exploitants ou des arrêts d'exploitations.

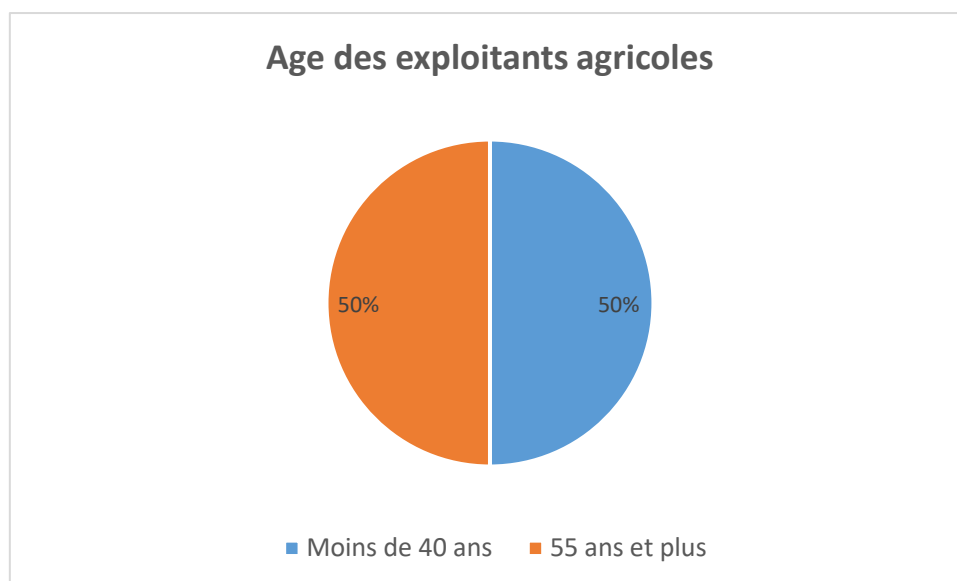
## Un nécessaire renouvellement des générations à engager

Selon nos données, l'âge des exploitants agricoles est relativement élevé. Cette tendance est nationale. Parmi les exploitants qui ont répondu aux questionnaires d'étude, on compte 50 % des exploitants qui ont plus de 55 ans.

Une population agricole qui a du mal à assurer le renouvellement des générations avec un nombre de départ à la retraite plus important que le nombre d'installations. Cet âge de 55 ans est un seuil à partir duquel les exploitants vont prochainement penser à leur transmission ou du moins, c'est l'âge à partir duquel il faut commencer à sensibiliser les exploitants à l'enjeu de la transmission. L'âge moyen des exploitants agricoles sur la commune d'Ollioules est de 55 ans (RGA 2020).







Source : CDA83- 2022 – Données questionnaires

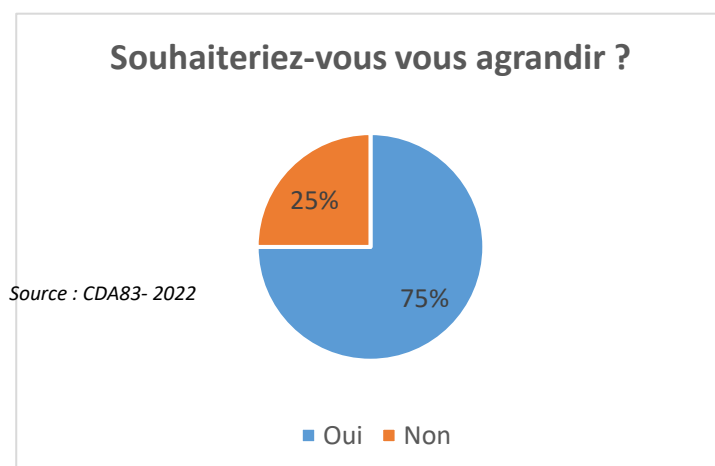
## Les projets des exploitations agricoles

Le questionnaire visait également à recueillir auprès des exploitations agricoles leurs projets en termes de :

- Agrandissement surfacique ;
- Diversification culturelle ;
- Diversification des débouchés de commercialisation ;
- Agritourisme ;
- Constructions en bâtiments agricoles ;
- Développement des surfaces exploitées.

### Projets de développement des surfaces exploitées.

- 3 exploitants ont fait part de leur projet d'agrandir leur exploitation. Ils souhaitent s'agrandir dans les 3 années à venir. Un exploitant a spécifié la surface recherchée : minimum 1 ha. Le foncier recherché est soit à louer soit à l'achat.



Source : CDA83- 2022

Il est à souligner que le foncier recherché est de préférence à proximité de foncier déjà exploité par les exploitations.

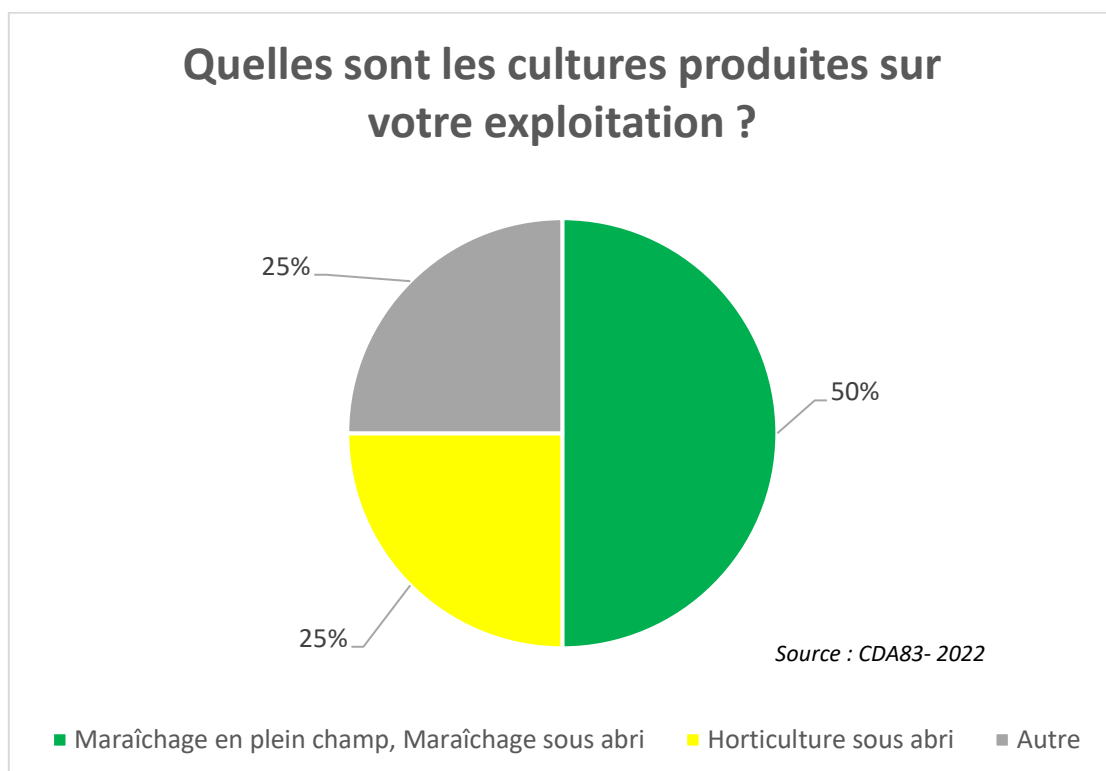
A ce jour, ces projets ont du mal à se concrétiser compte tenu de diverses problématiques rencontrées :

- Manque d'information sur les ventes ;
- Prix du foncier excessif ;
- Peu de disponibilité ;
- Rétention foncière.

Ces projets répondent à un souhait des exploitants de conforter leurs exploitations ou pour d'autres de viabilité économique.

### ***Diversification culturelle***

- 3 filières sont représentées.



L'analyse de l'orientation agricole des exploitations (OTEX – RGA2020) montre une véritable diversité des productions du territoire. Une richesse productive de la commune, qui représente un atout pour ce territoire qui souhaite développer les filières alimentaires, et son indépendance alimentaire notamment dans le cadre du Projet Alimentaire de Territoire porté par la métropole TPM. Les nombreux signent de qualité dont bénéficie la commune, ainsi que la présence de l'eau d'irrigation du Canal de Provence (4 exploitants sur 4 déclarent en bénéficier) sont autant d'atouts qui permettent cette diversité.



## B) Le territoire vu par la profession agricole

Le questionnaire a posé des questions ouvertes aux exploitants afin de connaître leur point de vue sur le territoire agricole.

Atouts	Faiblesses/Menaces
Terroir fertile	Urbanisation des terres
Climat	Vols, chapardage
Présence de réseaux d'irrigation (Société de Canal de Provence, ASA...)	Difficulté d'acquérir des terres (marché foncier fermé, rétention foncière,)
Le tissu coopératif (caves coopératives, points de vente collectifs, CUMA...)	Accessibilité difficile aux parcelles
Les circuits-courts	Difficulté de circulations
	Vols, chapardage

Parallèlement, différentes problématiques ont été inventoriées par les exploitants dont certains points recoupent les faiblesses citées précédemment :

- « Mis à part l'espoir des propriétaires des terres voisines de voir passer leurs terrains en zone constructible et de ce fait ne pas nous donner la possibilité de les exploiter, je n'ai pas de difficulté particulière. » ;
- « Dans une région touristique, la pression foncière sur les terres agricoles est une épée de Damoclès et empêche toute possibilité d'évolution »
- « Tous les problèmes que rencontre une exploitation en zone fortement urbanisée. »
- « La spéculation foncière. Elle est valable aussi bien pour les acquisitions que pour les locations. 1ha de terre agricole se loue normalement 1500€/ha/an. La réalité subit par mon exploitation est de plus de 33000€/ha/an c'est scandaleux. C'est le prix à payer pour être agriculteur aujourd'hui. »

Face aux problématiques identifiées, un certain nombre d'exploitants ont proposé différentes idées d'intervention :

- « La ZAP à mon sens est une priorité afin de débloquent les terres en friche de la spéculation immobilière. Mettre à disposition pour les agriculteurs, une solution pour le traitement des déchets (plastique notamment), gratuit et que l'on puisse s'y rendre avec le véhicule utilitaire. » ;
- « Venir sur place et répertorier les terres dites agricoles et polluées par des matières plastiques, du verre, etc. Etablir une décote sur le prix du foncier agricole pour les rendre utilisables à une agriculture actuelle (éventuellement bio). Etablir dans la zone agricole, le





répertoire des terres actuellement occupées par des activités étrangères à l'agriculture (pseudo artisanales et industrielles) » ;

- « Commencer par soutenir et être à l'écoute des agriculteurs en activité sur la commune, ne plus menacer leurs exploitations par une urbanisation massive des terres cultivables. Quant à la développer je suis plus pessimiste, il va plutôt falloir essayer de sauver ce qui peut encore l'être ! » ;
- « Création de la ZAP. Soutien aux jeunes agriculteurs (priorité d'accès aux parcelles en vente, intégration aux marchés publics locaux comme TPM dans la végétalisation des espaces urbains, plutôt que d'acheter ailleurs en France, prêt bancaires spécifiques aux jeunes agriculteurs...) ».

Certains de ces points, relatifs au foncier agricole, sont précisés dans la partie suivante du présent rapport.

## V- LE PROJET AGRICOLE COMMUNAL

L'activité agricole sur la commune d'Ollioules est très dynamique. Plusieurs enjeux agricoles sont identifiés.

### A) Sécourir le foncier agricole

#### *Assurer une veille foncière*

La dynamique agricole de la commune d'Ollioules est un point à consolider. D'un point de vue foncier, cette pérennisation passe par la sécurisation de l'outil de travail, qu'est la terre agricole et par une vigilance des mouvements du marché foncier et d'éventuelles problématiques.

La notion de terroir et l'identité communale sont fortement rattachées à la dynamique agricole et plus spécifiquement viticole, aussi, il est important d'être attentif aux activités pouvant avoir un effet négatif.

De plus, au travers de ces **pouvoirs de police**, le Maire peut exercer un contrôle d'éventuelles « dérives » en zone agricole afin de s'assurer de la bonne vocation agricole du territoire. Sur ce sujet, la commune conduit des actions offensives en matière de lutte contre la « cabanisation » en sensibilisant les propriétaires fonciers.

Enfin, la commune, dans un souci de lutter contre des permis de construire déposés en zone agricole pour lesquels un doute subsiste sur la finalité agricole du projet, peut saisir la « **Commission Tripartite** ». Cette Commission d'examen des recours gracieux déposés suite à un arrêté de refus de permis de construire en zone agricole, commission informelle, est un outil d'aide à l'examen des demandes de recours gracieux déposés suite à un refus d'autorisation de construire en zone agricole.



Cette commission fait l'objet d'une présidence tripartite assurée par les représentants des organismes membres désignés ci-dessous :

- La Chambre d'Agriculture du Var ;
- La Direction Départementale des Territoires et de la Mer ;
- L'Association des Maires du Var.

### ***Préserver à long terme le foncier agricole***

La mobilisation de l'outil **ZAP** nécessite une volonté politique affirmée des élus en vue de « préserver l'espace agricole ». Cet outil est complémentaire au document d'urbanisme communal et renforce la vocation agricole du territoire. C'est un outil beaucoup plus pérenne dans le temps que le zonage réglementaire d'un document d'urbanisme. La procédure est développée dans la partie suivante.

## ***B) Mobiliser le foncier à potentiel agricole***

Le diagnostic agricole a mis en exergue des espaces à potentiel agricole aujourd'hui non exploités et parallèlement un nombre important de projets d'agrandissement surfacique des exploitations agricoles.

### ***Lutter contre les friches***

En premier lieu, la commune dispose de foncier en friche dans sa plaine agricole qu'il pourrait être intéressant de mobiliser. Comme cela a été précisé précédemment, tout le foncier n'est pas mobilisable, mais un travail ciblé sur des entités agricoles en friche pourrait être conduit.

Ce travail est à focaliser sur des entités agricoles, à titre d'illustration, différents sites ont été exposés dans la partie diagnostic.

Pour mobiliser ce foncier, la collectivité peut lancer un travail d'animation foncière auprès des propriétaires pour remettre sur le marché agricole (location ou vente) ce foncier. La SAFER, au travers de la Convention d'Aménagement Rural (CAR) peut accompagner la collectivité dans ce projet.

Toutefois, il est important de préciser que ce potentiel foncier est à relativiser. En effet, d'une part, peu d'espaces sont concernés et d'autre part, vu la dynamique de la viticulture, le foncier sous exploité reprend une dynamique agricole.

- 1- Une politique de priorisation des secteurs de reconquête doit être menée, afin d'identifier les secteurs les plus favorables (secteurs irrigables, aux bonnes qualités agronomiques, au frais de défrichement pas trop importants,)
- 2- Un travail d'animation doit être conduit par la commune, la Chambre d'Agriculture et la SAFER auprès des propriétaires fonciers, afin de tenter de remettre sur le marché les friches précédemment identifiées. Ce travail passe par des réunions d'informations sur la ZAP, ce qu'elle induit pour les propriétaires, les solutions qui s'offrent à eux...
- 3- Pour les propriétaires fonciers qui ne souhaitent pas remettre en cultures leurs parcelles en friche malgré les sollicitations, des démarches de mise en valeur des terres incultes pourraient



être lancées par les exploitants agricoles. Cette procédure a pour objectif de forcer un propriétaire foncier à remettre en culture ses terres incultes, l'idée étant d'éviter de laisser inexploitée une ou des parcelles ou d'éviter des nuisances créées par des fonds inexploités. Cette démarche à dans son processus une logique de résolution à l'amiable, si les propriétaires, malgré de nombreuses sollicitations ne proposent pas de plan de remise en cultures de leurs parcelles malgré les propositions des exploitants, le préfet peut l'y obliger. La démarche pourrait être présentée aux exploitants agricoles de la commune.

- 4- Si les démarches à l'amiable de l'outil sont infructueuses, la municipalité pourrait lancer cette démarche de manière collective après identification de parcelles concernées par ce type de procédure afin d'agir de manière plus importante et plus étendue que les démarches individuelles.





## VI- LA ZAP, POUR UNE AGRICULTURE PERENNISEE

### *A) Rappels réglementaires de la ZAP*

Les zones agricoles protégées (ZAP) sont définies par l'article L.112-2 du code rural. Ce sont : « des zones dont la préservation présente un intérêt général en raison soit de la qualité de leur production, soit de leur situation géographique, soit de leur qualité agronomique qui peuvent faire l'objet d'un classement en zones agricoles protégées ». Elles ont été instituées par la loi d'Orientation Agricole de 1999 et modifiées par les Lois d'Orientation Agricole de 2006 et d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt de 2014.

Elles sont délimitées par arrêté préfectoral pris sur proposition ou après accord du conseil municipal des communes intéressées ou, le cas échéant sur proposition de l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière de PLU ou sur proposition de l'organe délibérant en matière de SCOT après accord des conseils municipaux des communes intéressées, après avis de la Chambre d'Agriculture, de l'INAO dans les secteurs en zone AOC et de la CDOA. Le public est également consulté au travers de l'enquête publique.

Le classement d'une zone agricole en ZAP permet de protéger les terres cultivées du développement urbain d'une commune.

Elles sont annexées au PLU dans le cadre des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols. Une fois la ZAP arrêtée par le Préfet, tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol qui altère durablement le potentiel agronomique, biologique ou écologique d'une ZAP doit être soumis à l'avis de la Chambre d'Agriculture et de la CDOA. En cas d'avis négatif de l'une d'entre elles, le changement ne peut être effectué que sur avis motivé du Préfet.

Cependant, le changement de mode d'occupation des sols n'est pas soumis aux éléments précédents quand il relève d'une autorisation au titre du Code de l'Urbanisme et quand le terrain est situé à l'intérieur d'un PLU rendu public ou approuvé ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu. Dans le cas de la commune d'Ollioules, le règlement de la zone agricole du PLU en vigueur sera la réglementation de la zone agricole comprise dans la ZAP. Aucune restriction particulière ne sera indiquée au-delà de ce que contient déjà le règlement de la zone agricole du PLU actuel.

En effet, l'article L112-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime, modifié par la Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 précise que « Tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol qui altère durablement le potentiel agronomique, biologique ou économique d'une zone agricole protégée doit être soumis à l'avis de la Chambre d'Agriculture et de la Commission Départementale d'Orientation de l'Agriculture. En cas d'avis défavorable de l'une d'entre elles, le changement ne peut être autorisé que sur décision motivée du préfet.

Le changement de mode d'occupation n'est pas soumis aux dispositions de l'alinéa précédent lorsqu'il relève d'une autorisation au titre du code de l'urbanisme et lorsque le terrain est situé à l'intérieur



d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu. »

Ollioules dispose d'un PLU approuvé, les autorisations d'occupation du sol (Permis de construire, déclaration de travaux,) sont règlementées par ce dernier.

En application des documents d'urbanisme en vigueur, « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou directement nécessaires à l'exploitation agricole sont seules autorisées » en zone A. Ainsi, une autorisation d'urbanisme ne pourra être refusée au motif de la ZAP mais au regard de la réglementation en vigueur de la zone agricole du PLU.

## ***B) Choix et justification***

### ***Les enjeux de mobilisation de l'outil ZAP sur la commune d'Ollioules***

La commune d'Ollioules a la volonté de s'engager dans un processus de pérennisation des terres agricoles, consciente aujourd'hui des enjeux socio-économiques, paysagers et environnementaux qui découlent de son territoire. Les principaux secteurs concernés par l'outil ZAP sont :

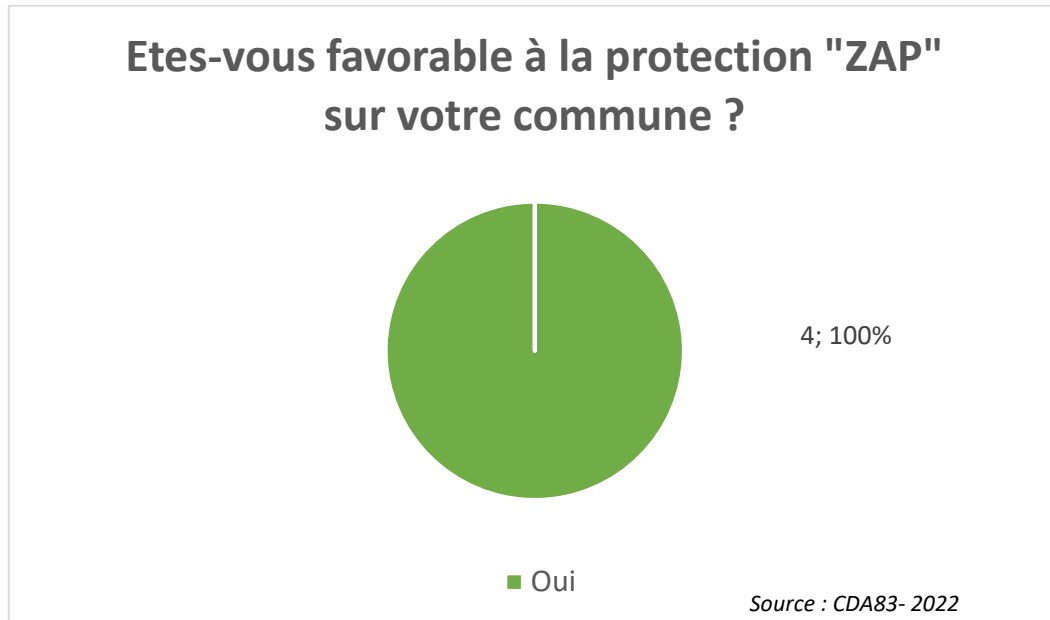
- Les grands tènements agricoles de la commune :
  - Le secteur du Plan
  - Le secteur de La Tourelle
  - Le secteur La Rouvière
  - Le secteur Darbousson
  - Le secteur Faveyrolles
  - Le Secteur Quiez
  - Le Secteur Pierdadan
  - Le Secteur La Capellan

La commune a motivé la prescription de la ZAP en vue de préserver les terres agricoles. Plusieurs constats justifient ce choix :

- La proximité de la commune avec la Métropole de Toulon induisant une forte pression foncière ;
- La qualité du terroir agricole ;
- La qualité des productions agricoles.



Une réunion d'informations s'est tenue auprès de la profession agricole pour présenter la ZAP. Un questionnaire a été remis ou envoyé aux agriculteurs de la commune pour connaître leur avis sur la ZAP :



Les 4 exploitants ayant répondu au questionnaire sont tous favorables à la ZAP.

### C) Zonage ZAP

Le périmètre de la ZAP porte sur la quasi-intégralité de la zone agricole définie dans le PLU de la commune. Le périmètre a été construit afin de préserver l'ensemble du bassin agricole communal et intercommunal, en effet le périmètre proposé se joint à celui de la commune de Six-Fours-les-Plages et celui de la Seyne-sur-Mer. Cela s'explique par la volonté de ne pas repousser la pression foncière sur la commune voisine et de préserver l'intégralité du bassin agricole. Des îlots de zone agricole à valeur paysagère et patrimoniale ont également été intégrés dans le périmètre ZAP.

Le périmètre ZAP comprend un morceau zone naturelle du PLU, cela en raison :

- Du passé agricole du secteur (anciennement exploité, on y retrouve des vestiges tel que des restanques).
- Du potentiel agricole du secteur. La zone est également en continuité immédiate d'exploitations agricoles et présentent ainsi une opportunité pour certains exploitants de conforter leur exploitation.
- Du fait que certaines parcelles du secteur sont aujourd'hui cultivées





Le périmètre de la ZAP s'est construit en suivant les logiques suivantes :

- Intégration de l'ensemble de la zone agricole du PLU à l'exception des secteurs :
  - o N'ayant plus de vocation agricole : secteurs urbanisés, secteur avec un mitage important ne permettant plus une activité agricole pérenne.
  - o Ne subissant aucune pression foncière
- L'ensemble des zones AOP Bandol cultivées ou en friche présentant un potentiel agricole ;
- Respect du SCoT Provence Méditerranée n°2 qui identifie sur la commune des espaces socle du réseau jaune, un site d'intérêt paysager spécifique.

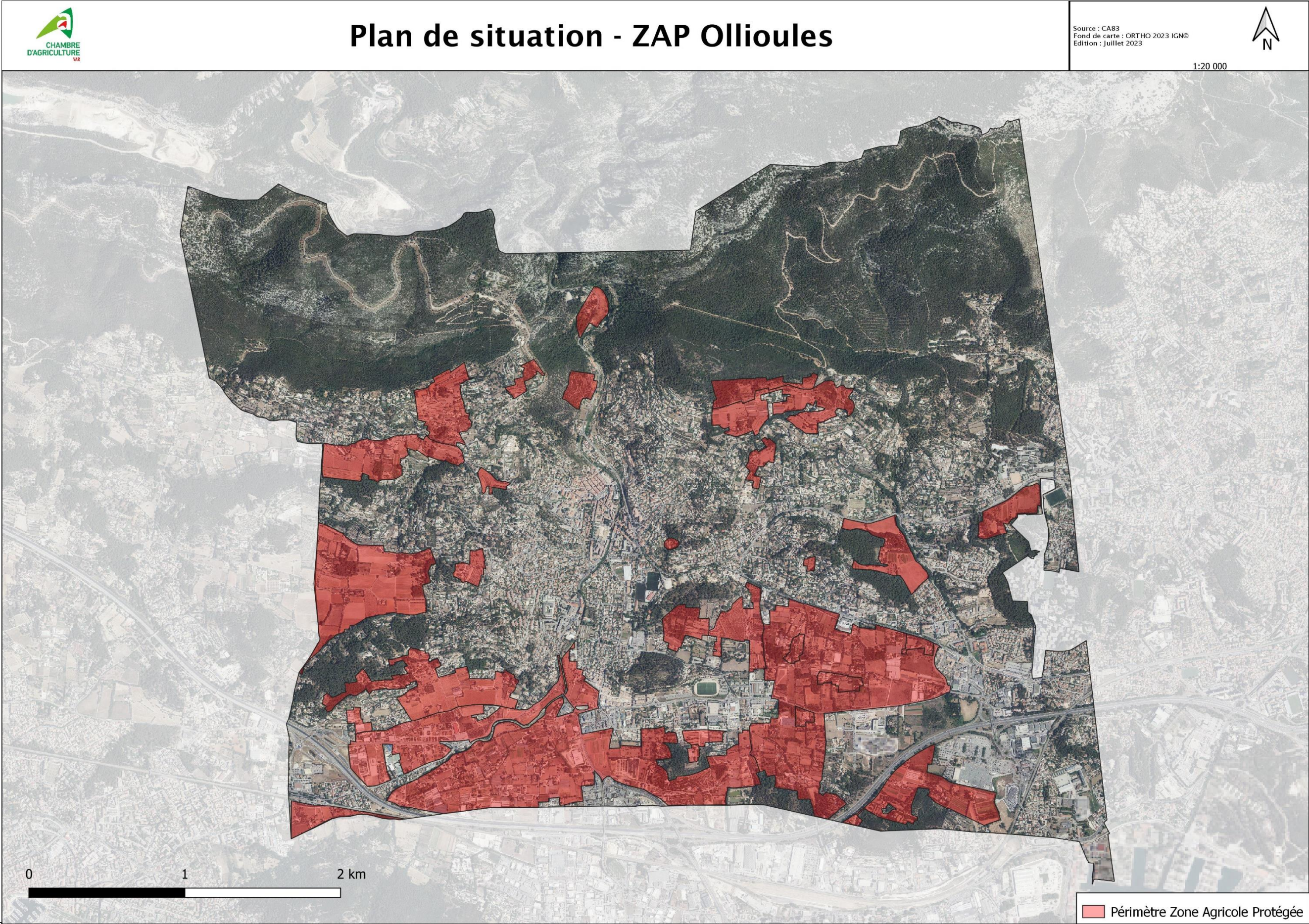
**A propos du périmètre :**

- Le périmètre total de la ZAP est de 393,2 ha ;
- Il occupe plus de 19% du territoire communal ;
- Il occupe 90% de la zone agricole (387,7 ha) ;
- Il est également présent sur la zone naturelle (5,8 ha) ;
- Concerne 21 % (97,5 ha) de l'aire AOP Bandol de la commune (les 79 autres pourcents se trouvent sur des espaces urbanisés, des espaces boisés avec des pentes très importantes ou sur des secteurs naturels ne subissant pas de pression foncière)





Plan de situation





Plan de délimitation

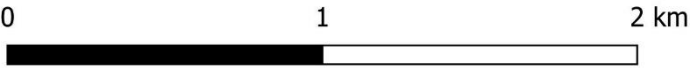
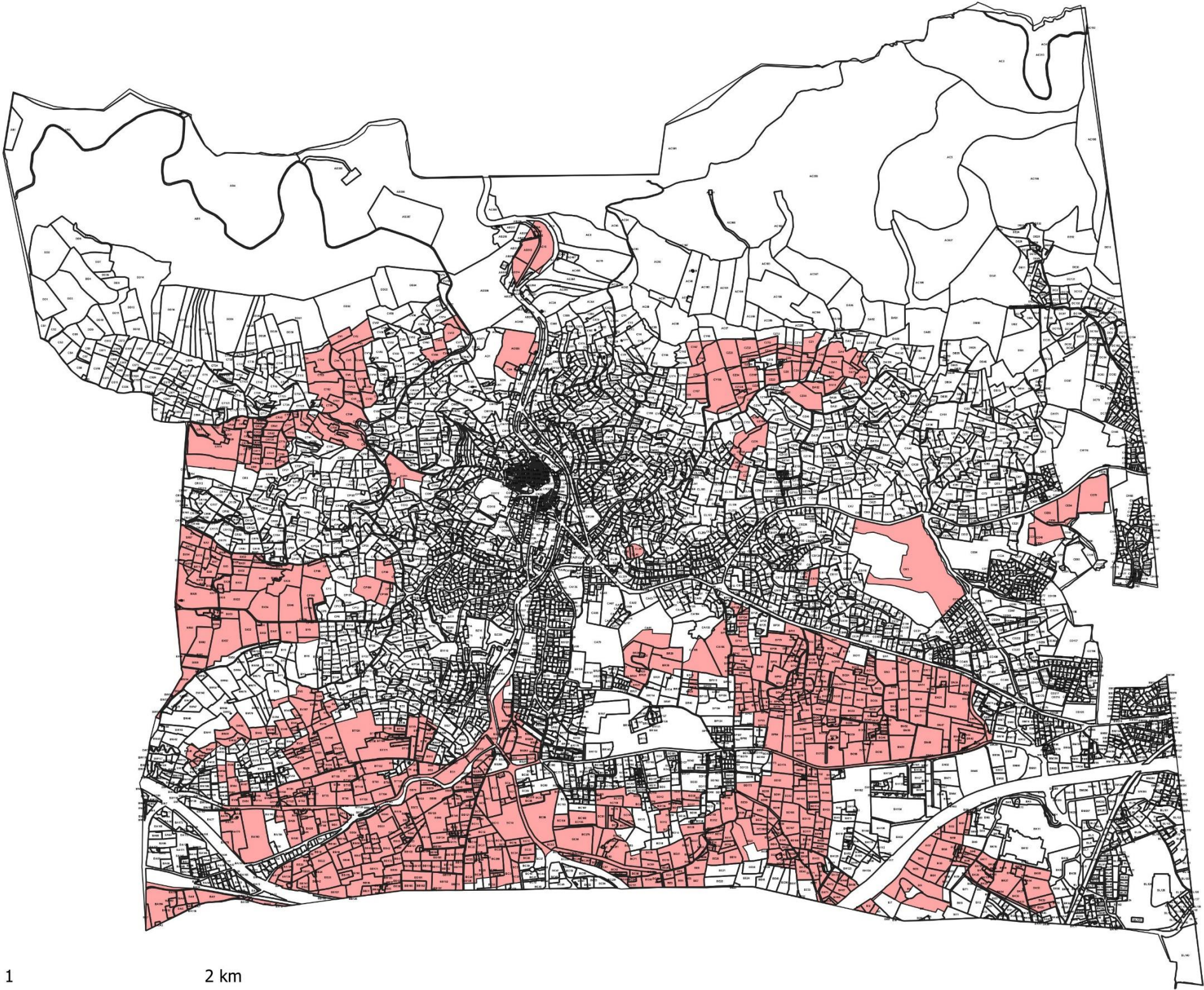


Plan de délimitation - ZAP Ollioules

Source : CA83  
Fond de carte : ORTHO 2023 IGN®  
Edition : juillet 2023



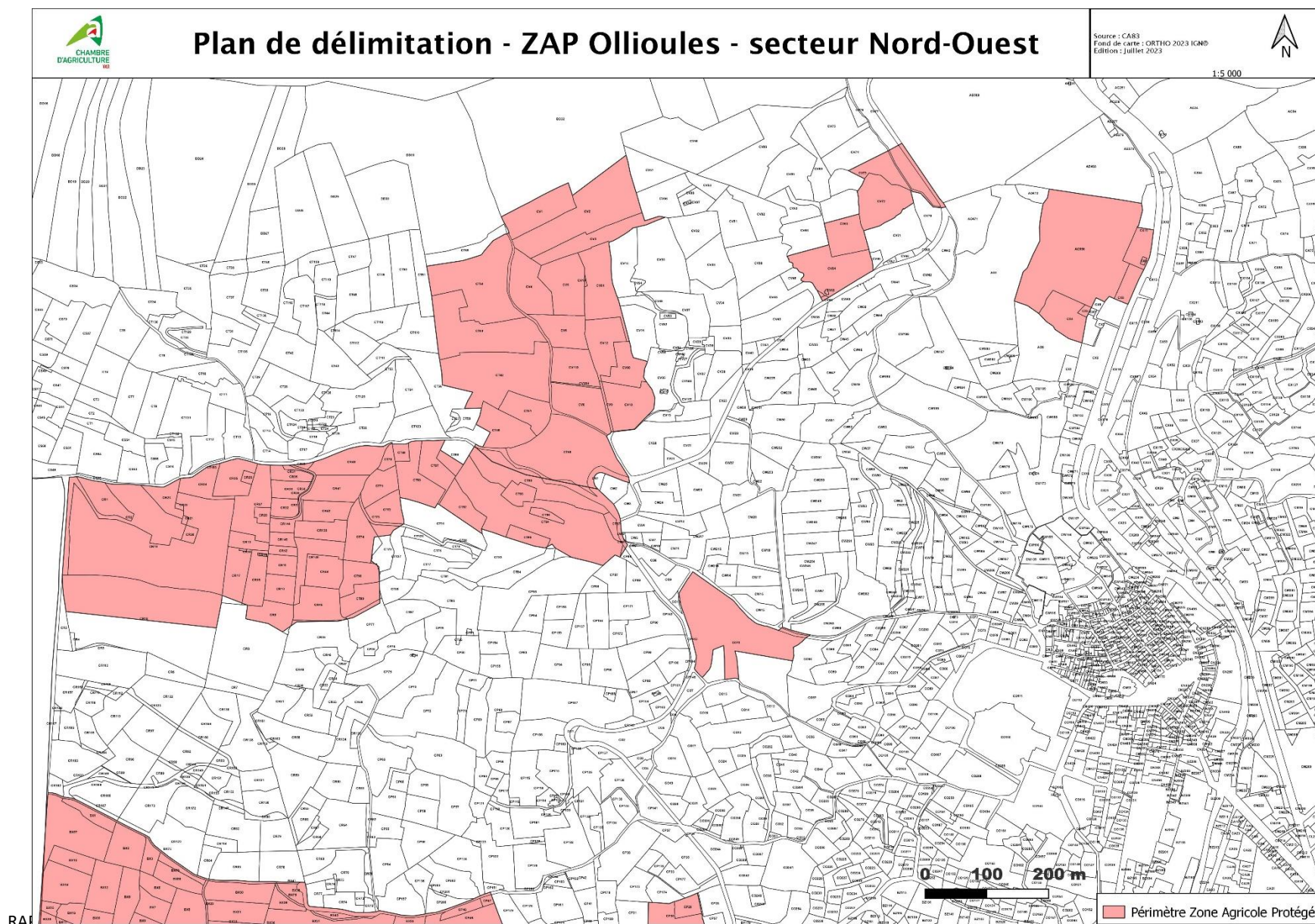
1:20 000



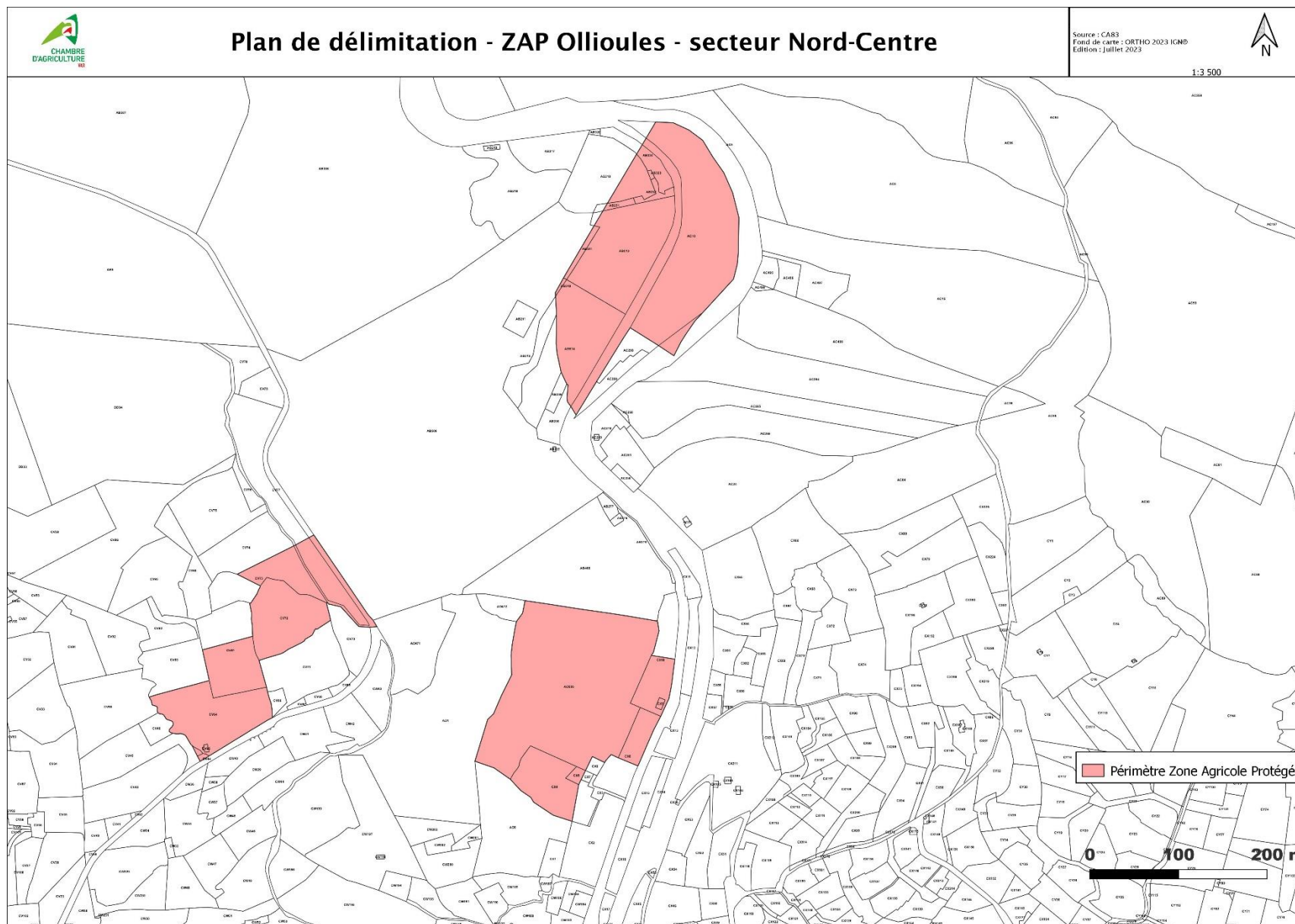
 Périmètre Zone Agricole Protégée



**Secteur Nord-Ouest :**



## Secteur Nord-Centre :

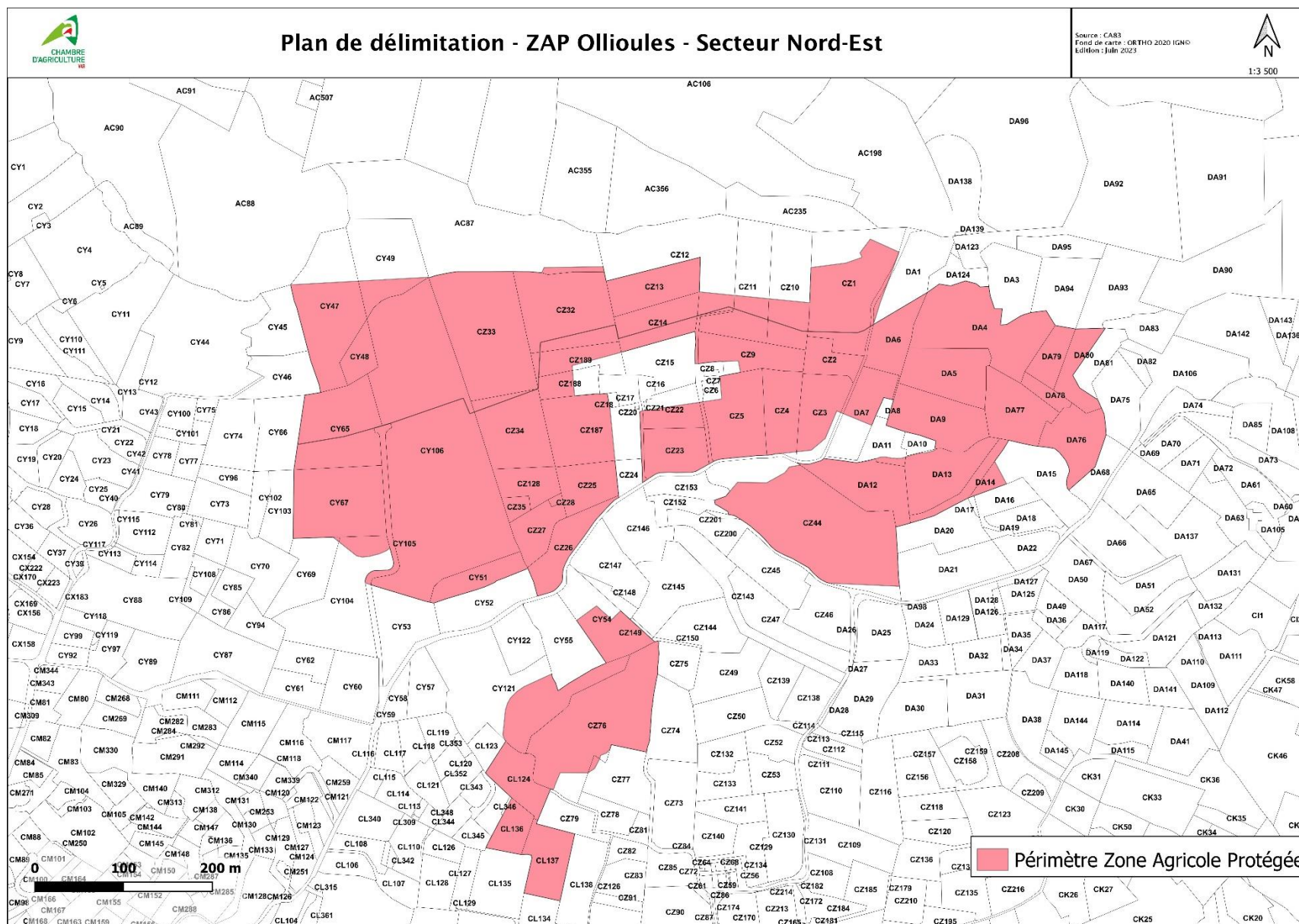


RAPPORT DE PRESENTATION - ZAP OLLIOULES



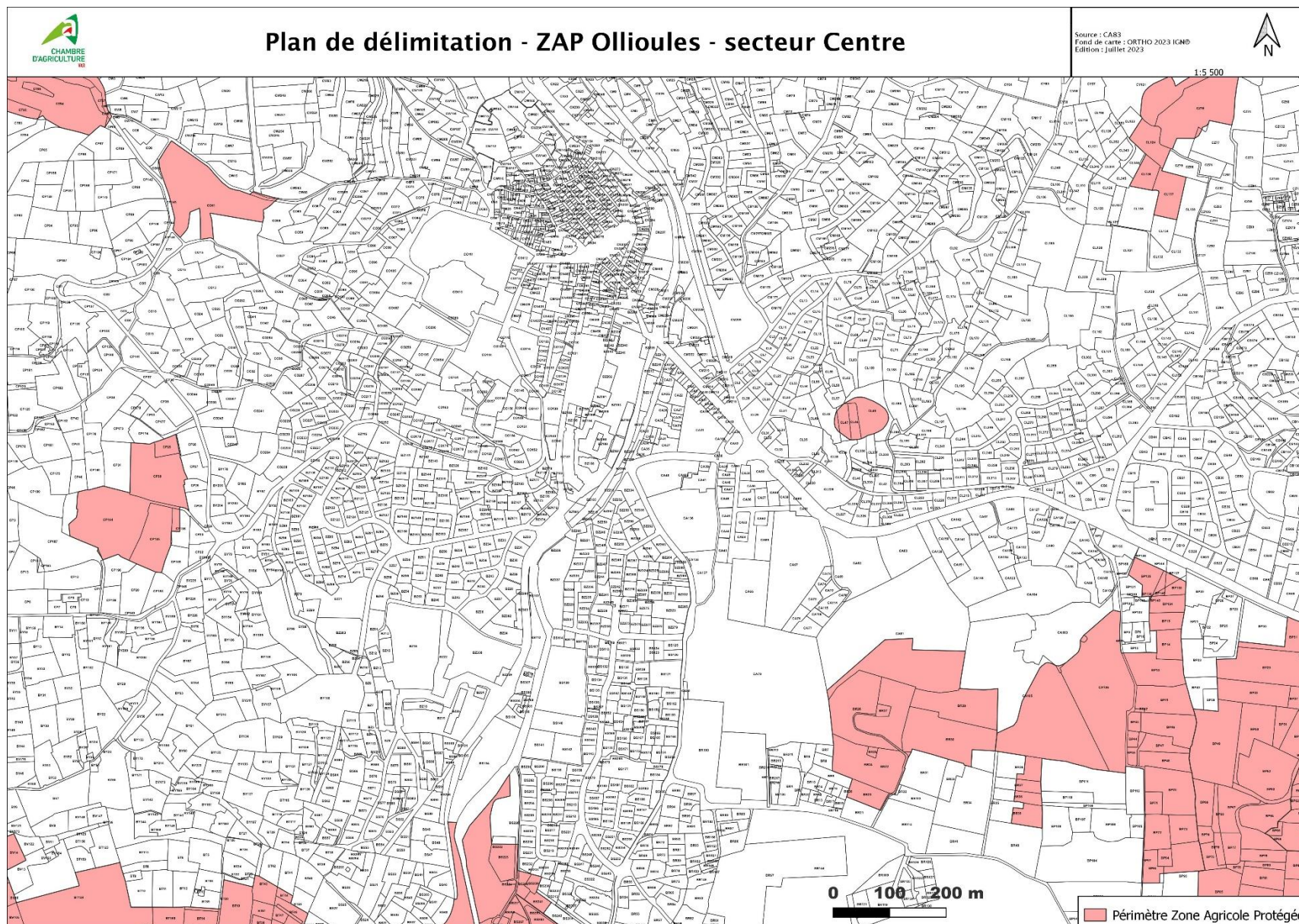


## Secteur Nord-Est :





## Secteur Centre :

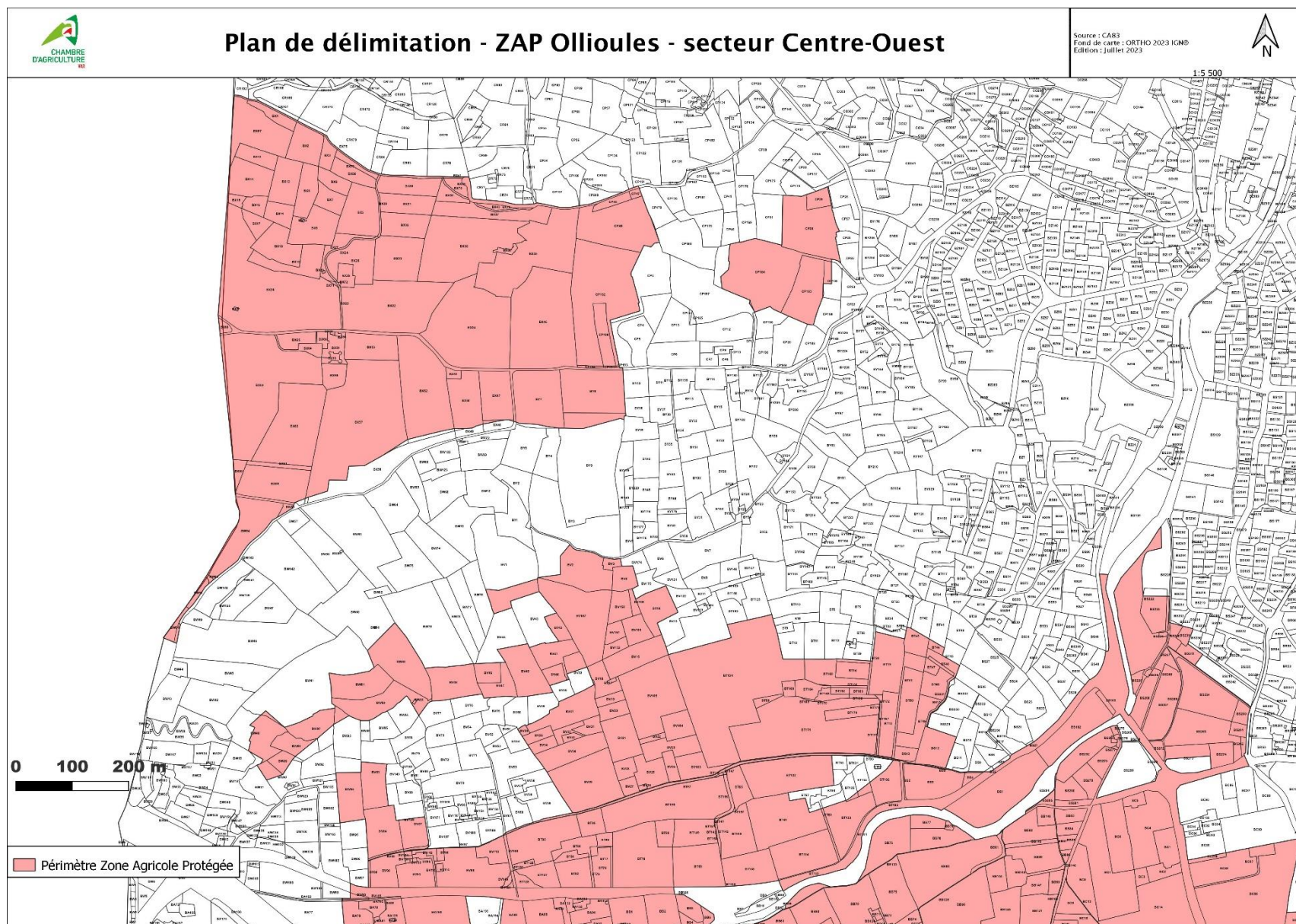


### RAPPORT DE PRESENTATION - ZAP OLLIOULES

64

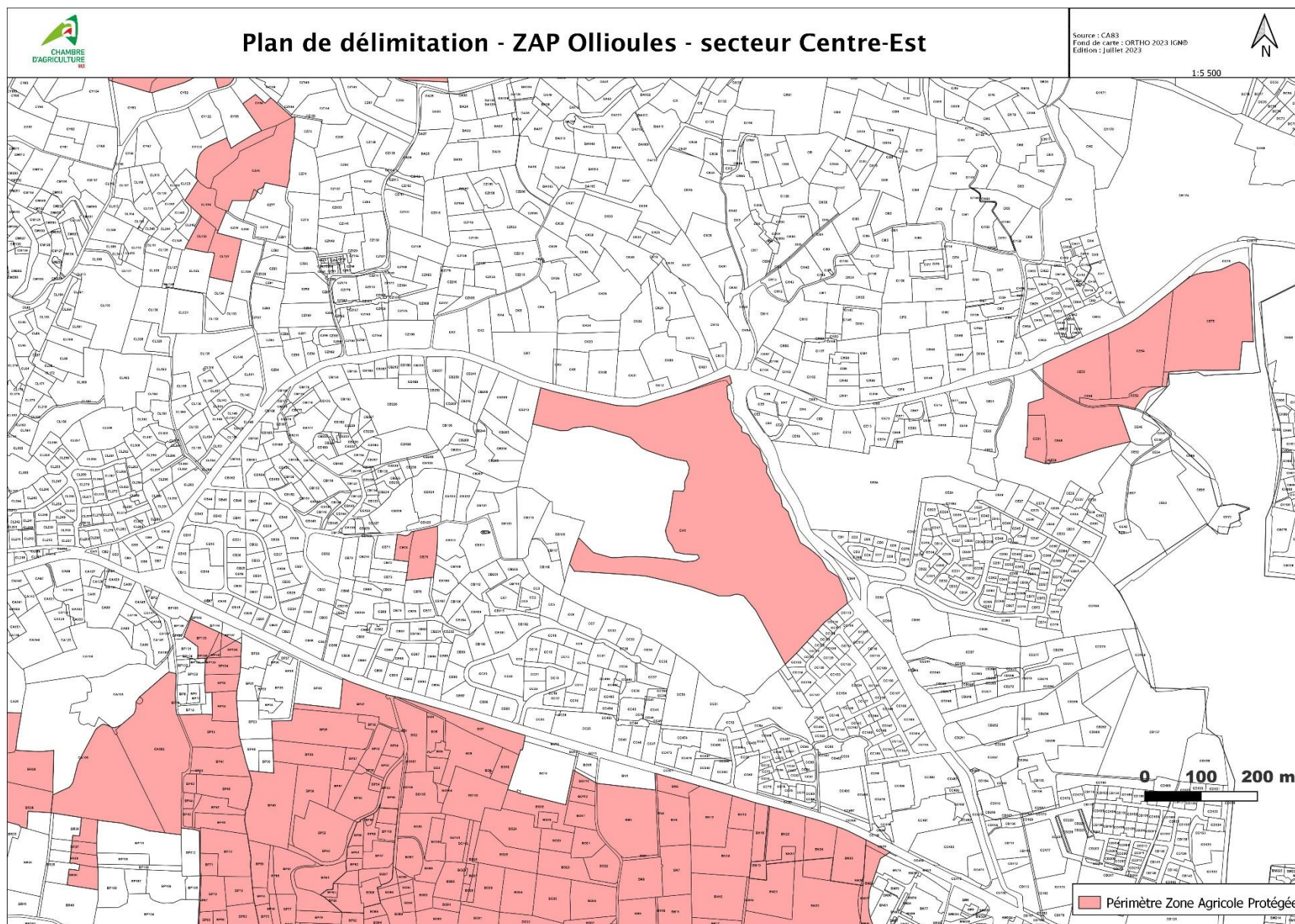


## Secteur Centre-Ouest :



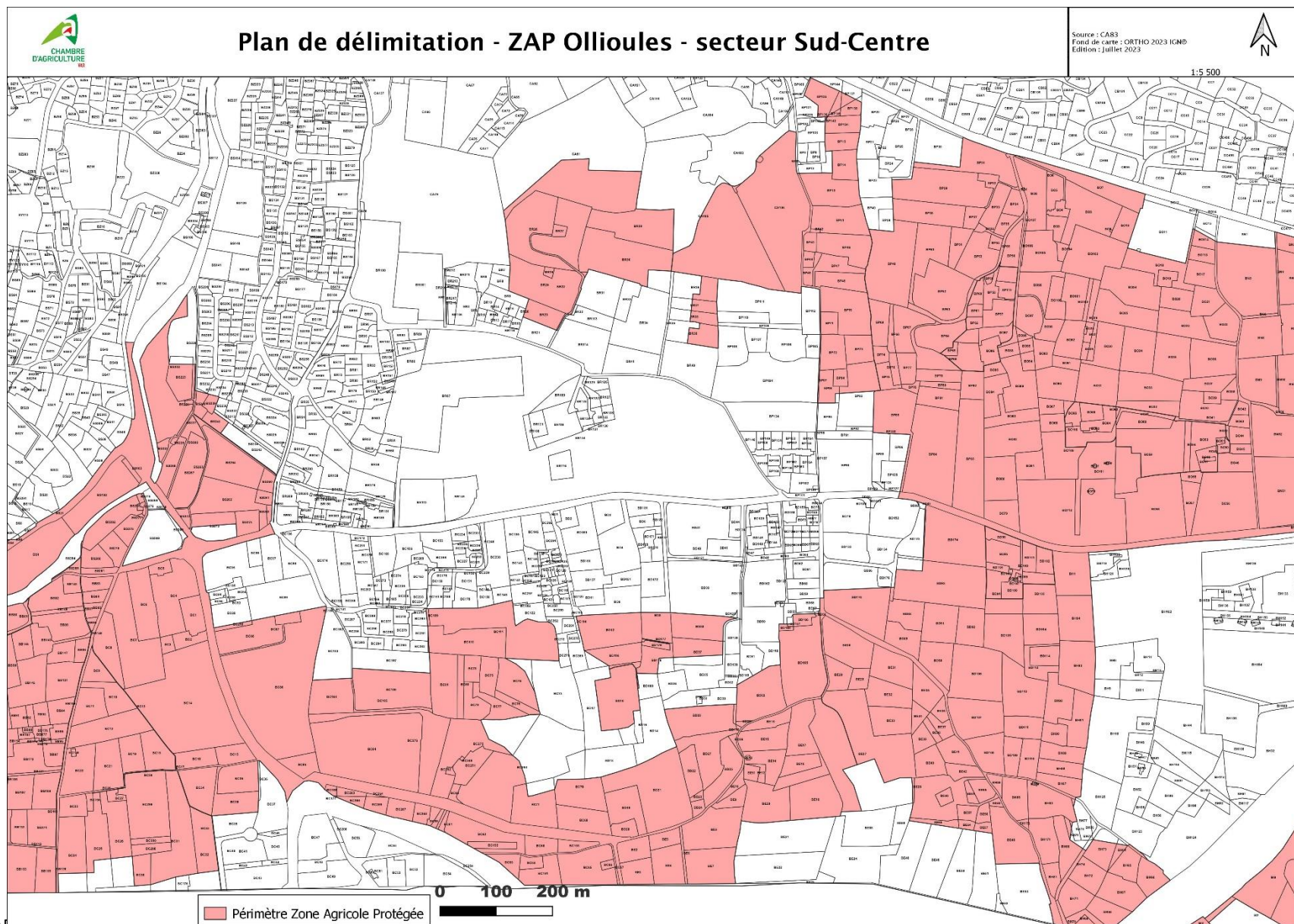


## Secteur Centre-Est :





## Secteur Sud-Centre :

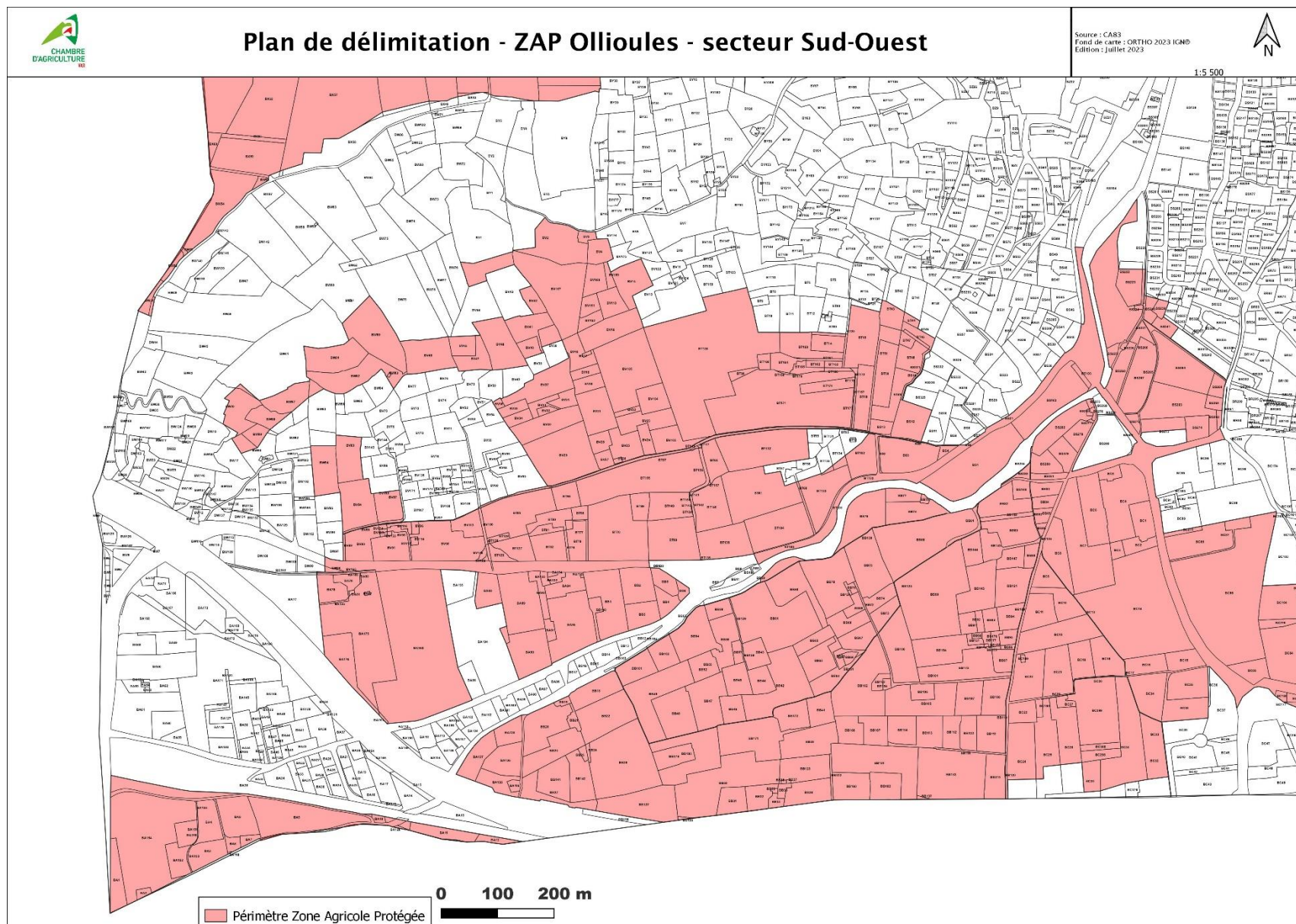


RAFFORT DE PRESENTATION - ZAP OLLIOULES



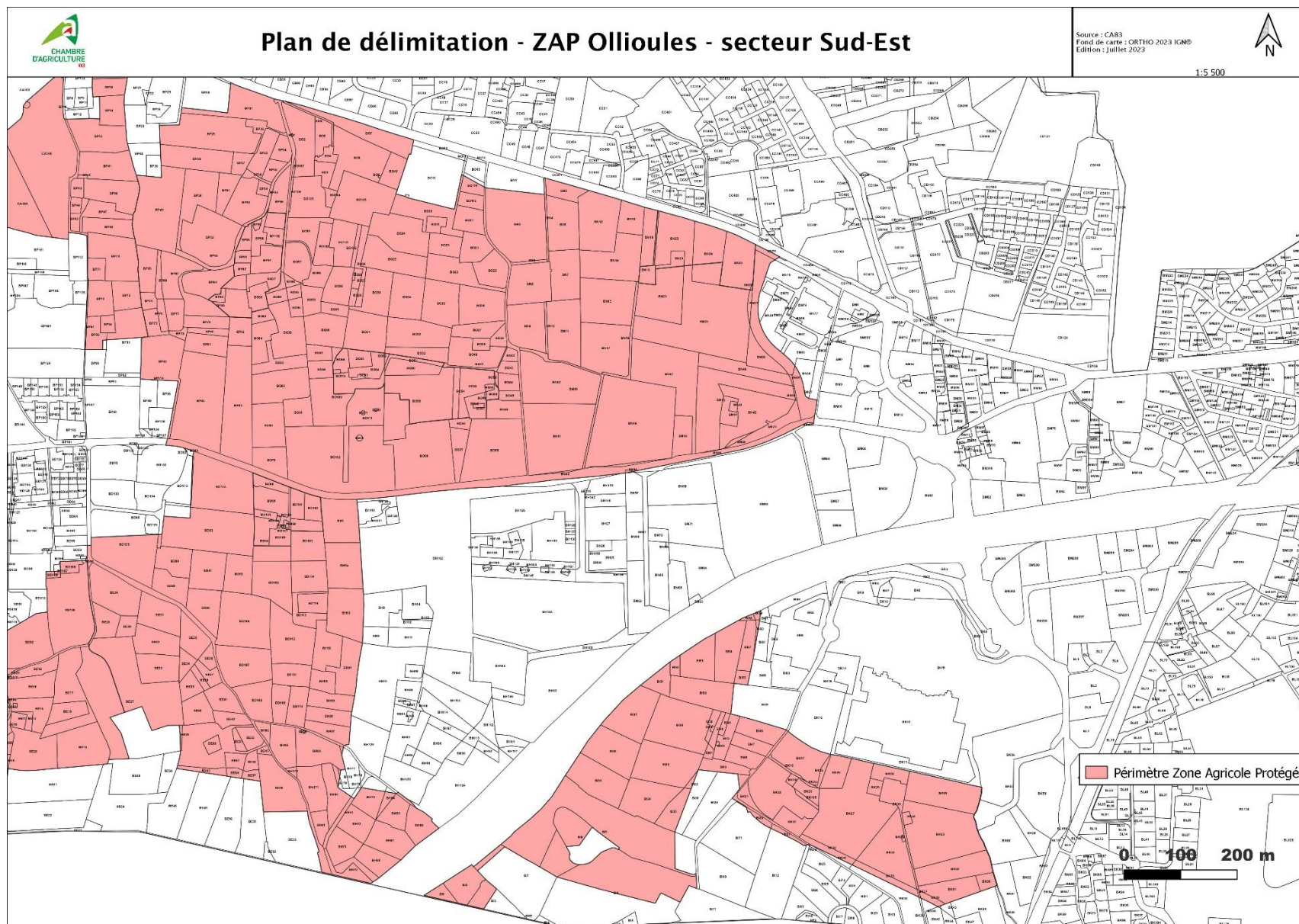


## Secteur Sud-Ouest :





## Secteur Sud-Est :





## A) Questionnaire ZAP

## RENCONTRE AVEC LES AGRICULTEURS

**Année d'installation :** \_\_\_\_\_ **Total de votre SAU (Surface Agricole Utilisée) :** \_\_\_\_\_ ha

**Statut/Forme juridique :**

- ☐ Entreprise individuelle      ☐ Société      ☐ Cotisant solidaire      ☐ Retraité

**Sur quelle(s) commune(s) exploitez-vous ?**

\_\_\_\_\_

**Effectif sur l'exploitation (main d'œuvre à indiquer en équivalent temps plein) :**

- ☐ Familial (avec vous-même) : \_\_\_\_\_ ☐ Salarié(s) à l'année (hors familial) : \_\_\_\_\_ ☐ Saisonnier(s) : \_\_\_\_\_

**Quel est votre mode de faire valoir (sur l'ensemble de votre exploitation) ?**

- ☐ Direct (propriété) : \_\_\_\_\_ %      ☐ Indirect (fermage, métayage...) : \_\_\_\_\_ %

**VOTRE AVIS SUR LA ZONE AGRICOLE PROTEGEE - ZAP**

**Êtes-vous informé du projet de « Zone Agricole Protégée » sur la commune d'Ollioules ?**

- ☐ Oui      ☐ Non

**Savez-vous ce qu'est une « Zone Agricole Protégée » ?**

- ☐ Oui      ☐ Non      ☐ Approximativement (vous avez besoin de précisions)

**Quelles sont vos attentes vis-à-vis de l'outil ZAP ?**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**La pression de l'urbanisation est-elle ressentie dans la conduite de votre exploitation ? Et comment la ressentez-vous (difficulté de circulation, conflit de voisinage, enclavement, etc...) ?**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**Cet outil répondra-il à des problématiques que vous rencontrez sur votre exploitation ?**

- ☐ Oui      ☐ Non      ☐ Pas complètement

**Et pourquoi ? (quelle que soit la casse cochée ci-dessus)**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**Êtes-vous favorable à la protection "ZAP" sur votre commune ?**

- ☐ Oui      ☐ Non      ☐ Ne se prononce pas

**ORIENTATION AGRICOLE & MODE DE COMMERCIALISATION**

**Votre production est-elle sous signe officiel de qualité ?**

- ☐ AOP/AOC      ☐ IGP      ☐ Agriculture Biologique (AB)  
☐ Autres : \_\_\_\_\_





### Quelles sont les cultures produites sur votre exploitation ?

#### - Cultures pérennes (en ha) :

☐ Vignes : \_\_\_\_\_  
 Dont AOP  ha et IGP  ha  
☐ Vergers : \_\_\_\_\_  
☐ Autres : \_\_\_\_\_

#### - Elevage (effectifs approximatifs) :

Type d'élevage : \_\_\_\_\_  
 Nombre de bêtes : \_\_\_\_\_

#### - Cultures annuelles (en ha) :

☐ Maraîchage de plein champ : \_\_\_\_\_  
☐ Horticulture de plein champ : \_\_\_\_\_  
☐ Céréale / oléagineux / jachère : \_\_\_\_\_  
☐ Autre : \_\_\_\_\_

☐ Maraîchage sous abri : \_\_\_\_\_  
☐ Horticulture sous abri : \_\_\_\_\_  
☐ Prairie : \_\_\_\_\_

### Quel est votre mode de commercialisation ?

Destination de la production en % du total	Vignes	Vergers	Maraîchage Horticulture	Grandes cultures : céréales, oléagineux... (Précisez)	Elevage	Autre Précisez : .....
- Coopérative (nom, %)						
- Vente directe (en %) <i>Ex : point de vente à la ferme/magasin bord de route/marchés/magasins producteurs/AMAP...</i>  <i>Précisez si cave particulière</i>						
- Vente en circuits courts : Restauration commerciale/restauration collective/magasin  <i>Précisez</i>						
- Négocier (nom, %)						
- Autre dont export (descriptif et %)						

#### Avez-vous des difficultés à commercialiser vos produits ?

☐ Oui ☐ Non

#### Procédez-vous à la transformation de vos produits ?

☐ Oui ☐ Non

Si **OUI**, comment les transformez-vous ? : ☐ Avec votre propre atelier de transformation

☐ Par le biais d'un prestataire (travail à façon) ☐ Autres : \_\_\_\_\_

#### Exercez-vous une activité agritouristique sur votre exploitation (chambres d'hôtes, gîtes, activités de restauration, visite de l'exploitation...) ?

☐ Oui ☐ Non



Si oui, précisez :

---

## L'ACCÈS A L'EAU

**Irriguez-vous vos productions ?**

☐ Oui totalement

☐ Oui partiellement

☐ Non

**Si vous irriguez, d'où provient l'eau d'irrigation ?**

☐ De la Commune

☐ Du Canal de Provence

☐ Du réseau gravitaire d'une A.S.A ou A.S.L

☐ D'un captage privé, forage

☐ Autre :  

---

**Seriez-vous intéressé (si ce n'est pas déjà le cas) par la création ou l'amélioration du fonctionnement du réseau d'irrigation ?**

☐ Oui

☐ Non

Si **OUI**, quelle surface envisageriez-vous d'irriguer ?

\_\_\_\_\_ ha

## DYNAMIQUE DE L'EXPLOITATION

**Quelle est la dynamique de votre exploitation ?**

☐ Développement

☐ Maintien

☐ Réduction

☐ Cessation

**Quels sont vos projets d'évolution ?**

☐ Agri tourisme (gîtes, chambres d'hôtes)

☐ Conversion en Agriculture Biologique

☐ Diversification culturelle

☐ Transformation de votre produit

☐ Aucun projet aujourd'hui  
commercialisation

☐ Diversification des débouchés de

☐ Autre : précisez \_\_\_\_\_

**Avez-vous des besoins en bâtiments d'exploitation et/ou logement ?** ☐ Oui

☐ Non

Si **OUI**, précisez le type de besoin :  

---

**Souhaiteriez-vous vous agrandir ?** ☐ Oui

☐ Non

☐ Peut-être

Si **OUI** ou **PEUT-ÊTRE**, précisez :

À quelle échéance ? ☐ Moins de 3 ans

☐ Entre 3 ans et 10 ans

☐ Plus de 10 ans

Pour quelle surface (approximativement) ? \_\_\_\_\_ Ha

Pour quel mode de faire valoir ? ☐ Surfaces recherchées à acheter ☐ Surfaces recherchées à louer

## CESSATION & TRANSMISSION (Encart à compléter que si vous avez 55 ans et plus ou en cas de cessation prévue)

**Envisagez-vous d'arrêter votre activité à une échéance de :**

☐ Moins de 2 ans

☐ Entre 2 et 6 ans

☐ Entre 6 et 10 ans

☐ Plus de 10 ans



**Pour quelles raisons cesser votre activité ?**

- ☐ Retraite ☐ Raison économique ☐ Autre :

**Quelle perspective de transmission envisagez-vous ?**

- ☐ Familiale ☐ Personne extérieure ☐ Pas de transmission

**Comment estimez-vous votre transmission ?**

- ☐ Assurée ☐ Non-assurée ☐ Incertaine

Si **NON-ASSUREE** ou **INCERTAINE**, recherchez-vous aujourd'hui des repreneurs potentiels ? ☐ Oui

☐ Non

**Souhaitez-vous transmettre tout ou partie de votre exploitation ?**

- ☐ Bâtiment(s) d'exploitation ☐ Terres ☐ Logement

Précisions à apporter :

**Souhaitez-vous avoir des informations/conseils pour la transmission de votre exploitation ?**

- ☐ Oui ☐ Non

**ETAT DE SANTE DE L'AGRICULTURE SUR LA COMMUNE**

**Quels sont, selon vous, les atouts majeurs actuels et futurs de votre territoire ?**

- ☐ Le tourisme ☐ Renommée des labels AOP / IGP  
☐ Terroir fertile ☐ Climat  
☐ Bon état du marché du Rosé de Provence ☐ Les circuits-courts  
☐ Le tissu coopératif (caves coopératives, points de vente collectifs, CUMA)  
☐ Présence de réseaux d'irrigation (Société de Canal de Provence, ASA...)

Autres :

**Quelles sont, selon vous, les principales difficultés rencontrées sur votre territoire ?**

- ☐ Urbanisation des terres ☐ Distance par rapport au siège d'exploitation  
☐ Taux d'enfrichement (abandon de culture) ☐ Accessibilité difficile aux parcelles  
☐ Difficulté de circulations ☐ Vols, chapardage  
☐ Conflits de voisinage avec des particuliers ☐ Mauvaise gestion de l'irrigation  
☐ Aptitudes agro-pédologiques faibles ou moyennes  
☐ Difficulté d'acquérir des terres (marché foncier fermé, rétention foncière,)

Autres :

**Quelles actions et/ou quels outils sont à mettre en place, selon vous, pour préserver et développer l'agriculture sur la commune ?**

---

---

---





---

**CONFIDENTIALITE : Autorisez-vous la transmission de ces informations à d'autres organismes ?**

☐ SAFER

☐ Commune d'Ollioules

☐ Autre collectivité dans le cadre d'un projet agricole

NB : n'oubliez pas de joindre le relevé parcellaire de votre exploitation. Merci pour votre contribution.



## B) Notice ZAP



# Zone Agricole Protégée : outil de protection du foncier agricole

JUIN 2013 / Pôle Territoires

### Outil de préservation à long terme des terres agricoles

En 2010, la Chambre d'Agriculture du Var a diffusé aux collectivités varoises le **Livre Blanc des Moyens d'Actions sur le Foncier Agricole**. Objectif : donner aux collectivités les moyens d'agir sur leur foncier agricole. Ce Livre Blanc regroupe des outils fonciers de préservation, restructuration, planification, gestion et mise en valeur. Parmi eux, on compte la ZAP, la Zone Agricole Protégée.

#### A quoi sert une ZAP ?

La ZAP est un outil foncier de préservation des terres agricoles. Il permet de **sécuriser à long terme la vocation agricole** des terres.

#### Quelles zones peuvent-être concernées par une ZAP ?

Seules les **zones agricoles** (exploitées ou non) de vos documents d'urbanisme MAIS AUSSI des **parcelles boisées de faible étendue**, peuvent être concernées par un projet de ZAP.

#### Dans quels cas met-on en place une ZAP ?

La ZAP est un outil particulièrement approprié dans le cas de :

- Un territoire agricole dynamique
- Un territoire subissant des pressions urbaines liées à la proximité d'agglomérations
- Un territoire doté d'un document d'urbanisme en vigueur relativement récent



#### Quels avantages et effets ?

La ZAP est un **périmètre sécurisé**. Sur un tel territoire, tout projet de **déclassement de tout ou partie de la zone** est soumis à avis de la Chambre d'Agriculture et de la CDOA. En cas de désaccord entre elles, le Préfet délibérera par décision motivée.

La mise en place d'une ZAP permet de **lutter contre les pressions urbaines et de juguler la spéculation foncière**. Elle est une **base foncière solide pour pérenniser et développer l'activité économique agricole** de vos territoires.

#### Quels sont les Facteurs de réussite d'un projet ZAP ?

Si vous souhaitez mettre en place une ZAP, il existe a minima 3 conditions à remplir :

- **Volonté politique forte** de préservation des terres agricoles
- Réalisation d'un **diagnostic exhaustif de l'agriculture**
- **Importante concertation** avec la profession agricole

Sur ces 2 derniers points, la Chambre d'Agriculture peut vous accompagner.

### Réussir votre ZAP en 8 étapes !

1. **Délibération du Conseil Municipal** : lancement des études à la mise en place d'une ZAP

2. **Elaboration du projet de ZAP**

3. **Consultation pour accord du Conseil Municipal** pour la mise en place de la ZAP

4. **Consultations pour avis de la Chambre d'Agriculture, INAO, CDOA**

8. **Annexion au document d'urbanisme** comme servitude d'utilité publique

7. **Arrêté préfectoral de création**

6. **Délibération du Conseil Municipal** pour accord

5. **Enquête Publique**

[www.ca83.fr](http://www.ca83.fr)





Contact technique :

Théo SATTA

Service Développement territorial

**Chambre d'Agriculture du Var**

**26, Boulevard Jean Jaurès**

**CS 40 203 - 83006 DRAGUIGNAN CEDEX**

Tel . : 04.94.50.54.72

Port. : 06.60.86.02.44

Mèl : [theo.satta@var.chambagri.fr](mailto:theo.satta@var.chambagri.fr)

[www.chambre-agriculture83.fr](http://www.chambre-agriculture83.fr)

